

Пояснения к Бухгалтерской отчетности и Отчету о финансовых результатах

ООО «Бизнес Эстейт Инвест» за 2025 год

1. Информация об организации

Полное наименование:

**Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Эстейт Инвест»
микропредприятие**

Учредитель: Личный фонд «ФЕРОН» ИНН 9714050726

Реквизиты:

ИНН 7731433796

КПП 771401001

Дата государственной регистрации: 26.09.2012

ОГРН 1127746768016

Юридический адрес: г. Москва, Ленинградский пр-т, д.37, БЦ «Аэродом», 8 этаж, помещение 34
комната 38

Фактический адрес: г. Москва, Ленинградский пр-т, д.37, БЦ «Аэродом», 8 этаж, помещение 34
комната 38

Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа:

Генеральным директором ООО «Бизнес Эстейт Инвест» назначен Грибков Андрей Иванович на
срок до 25 сентября 2027 года.

Среднесписочная численность за 2025 год составила 2 человека.

Основной вид деятельности (ОКВЭД) 68.20.2 «Аренда и управление собственным или
арендованным недвижимым имуществом».

2. Информация об учетной политике по бухгалтерскому и налоговому учету

Элементы и принципы учетной политики:

1. В связи с внесением изменений в учредительные документы 22 августа 2024 года компания
утратила право на применение УСН по юридическому критерию

(100% УК с этой даты принадлежит юр.лицу - личному фонду) Согласно п. 4 ст. 346.13 НК РФ (в ред., действ. в 2024 г.) ООО считается утратившим право на применение УСН с начала того квартала, в котором допущено несоответствие требованиям пп. 14 п. 3 ст. 346.12 НК РФ.

Т.е. ООО «БЭИ» утратило право на применение УСН с **01.07.2024 г.**

В связи с этим ООО «БЭИ»

1) отправило в налоговую инспекцию

Сообщение об утрате права на применение упрощенной системы налогообложения с 01.07.2024. (форма № 26.2-2) – принято ИФНС 17.10.25.

2) произвело перерасчет налога при применении УСНО за 2024 год:

- Сдана «Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год» налоговый период 34 (за год) корр. 1 – **нули** за все 4 квартала 2024 года;
- Сдана «Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2024 год» налоговый период 95 при утрате права на спецрежим или при переходе на другой режим налогообложения. Код 95 обозначает «Последний налоговый период при переходе на иной режим налогообложения». – расчет налога при УСН за 1,2 кварталы 2024 г. и ноль за 3, 4 квартал 2024 г.

3) произвело расчет налога на прибыль за 3 квартал («9 месяцев»), 4 квартал («год») 2024 г., 1 квартал, Полугодие, 9 месяцев 2025 г. – сданы Декларации по налогу на прибыль за указанные периоды;

4) произвело перерасчет страховых взносов за 1 квартал, Полугодие, 9 месяцев 2025 года (т.к. исключено из реестра субъектов МСП с января 2025 года);

5) произвело расчет НДС за 4 квартал 2024 г., 1,2,3 кварталы 2025 г. - сданы Декларации по НДС за указанные периоды;

6) доплатило на ЕНС налоги на прибыль, НДС, взносы и оплатило начисленные пени;

7) перевыставило исправленные акты оказанных услуг и счета-фактуры своему контрагенту ООО «ФЕРОН», начиная с 01.10.2024 ;

8) с ООО «ФЕРОН» заключило ДС от 01.07.2025. к договору аренды.

1. Налог на имущество с недвижимости, облагаемой по кадастровой стоимости, рассчитывается по: офисным помещениям и парковочным местам по адресу г. Москва, Ленинградский пр-т, д.37, БЦ «Аэродом».

Основание п.2 ст.346.11 НК

3. Уплаченный налог на имущество не уменьшает налоговую базу по единому налогу с доходов.

Основание п.1 ст.346.15 НК

4. Бухгалтерский учет ведется главным бухгалтером.

Основание: часть 3 статьи 7 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ.

5. Бухгалтерский учет ведется автоматизированно с использованием бухгалтерской программы Контур.Бухгалтерия.

Основание: пункт 8 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного приказом Минфина от 29.07.1998 № 34н.

Основные средства

1. Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре по форме, утвержденной в приложении к настоящей учетной политике.

Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

2. Организация выделяет следующие группы основных средств:

- неинвестиционная недвижимость;
- инвестиционная недвижимость;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта, техосмотра и техобслуживания.

3. Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункты 13 и 14 ФСБУ 6/2020.

4. Организация начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно.

Основание: пункты 32, 35 ФСБУ 6/2020.

5. Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020.

6. Организация не проверяет стоимость основных средств на обесценение.

Основание: пункты 3, 38 ФСБУ 6/2020.

Запасы

1. Для обобщения информации о готовой продукции и товарах используется счет 41 «Товары» (вместо счетов 41 «Товары» и 43 «Готовая продукция»).

Основание: подпункт «в» пункта 3.1 информации Минфина № ПЗ-3/2012.

2. Единицей учета запасов является номенклатурный номер запаса.

Основание: пункт 6 ФСБУ 5/2019.

3. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

Основание: абзац 3 пункта 2 ФСБУ 5/2019.

4. При выбытии организация оценивает запасы по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Основание: пункт 36 ФСБУ 5/2019.

5. Организация не создает резерв под обесценение запасов.

Основание: пункт 32 ФСБУ 5/2019.

6. Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости.

Основание: пункт 32 ФСБУ 5/2019.

Аренда для арендодателя

1. Не применяется ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года включительно.

Основание: пункт 51 ФСБУ 25/2018.

2. ФСБУ 25/2018 применяется только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

Основание: пункт 52 ФСБУ 25/2018.

3. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока договора.

Основание: пункт 42 ФСБУ 25/2018.

4. Все объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов операционной аренды, за исключением договоров, когда:

- условия договора аренды предусматривают переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

Основание: пункт 28 ФСБУ 25/2018.

Прочие положения

1. Отчисления в резерв по сомнительным долгам не производятся.

Основание: Положение, утвержденного приказом Минфина от 29.07.1998

№ 34н, ПБУ 1/2008.

2. Состав бухгалтерской отчетности:

- 1) Бухгалтерский баланс;
- 2) Отчет о финансовых результатах;
- 3) Отчет об изменениях капитала;
- 4) Отчет о движении денежных средств;
- 5) Пояснения

3. Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

3.1. Основные средства и Доходные вложения в материальные ценности

ООО «Бизнес Эстейт Инвест» является собственником недвижимости по адресу г. Москва, Ленинградский пр-т, д.37, БЦ «Аэродом»:

1. Нежилое помещение 570 кв.м. (код по ОКОФ 210.00.11.10.410, 10 амортизационная группа, срок амортизации 30 лет и 1 месяц) –сдано в аренду;
2. Нежилое помещение 13,4 кв.м. (код по ОКОФ 210.00.11.10.410, 10 амортизационная группа, срок амортизации 30 лет и 1 месяц) – находится офис ООО «Бизнес Эстейт Инвест»;
3. Парковочное место №272 13,5 кв.м. (код по ОКОФ 210.42.11.10.140, 10 амортизационная группа, срок амортизации 30 лет и 1 месяц) – сдано в аренду;
4. Парковочное место №273 13,5 кв.м. (код по ОКОФ 210.42.11.10.140, 10 амортизационная группа, срок амортизации 30 лет и 1 месяц) – сдано в аренду;
5. Парковочное место №274 13,5 кв.м. (код по ОКОФ 210.42.11.10.140, 10 амортизационная группа, срок амортизации 30 лет и 1 месяц) – сдано в аренду;
6. Парковочное место №275 13,5 кв.м. (код по ОКОФ 210.42.11.10.140, 10 амортизационная группа, срок амортизации 30 лет и 1 месяц) – сдано в аренду;
7. Парковочное место №280 13,5 кв.м. (код по ОКОФ 210.42.11.10.140, 10 амортизационная группа, срок амортизации 30 лет и 1 месяц) – сдано в аренду;

В таблице представлено распределение основных средств по группам:

Группа основных средств	Наименование	Первоначальная стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Примечание
Неинвестиционная недвижимость	0001/НИ Офисное помещение 13,4 кв метра	2 248 547,00	1 569 637,08	Офис ООО «БЭИ»
Инвестиционная недвижимость	0001/И Офисное помещение 570 кв метра	95 647 141,56	66 767 519,77	Сдано в аренду ООО «ФЕРОН» (операционная аренда)

Инвестиционная недвижимость	0002 Парковочное место №272 13,5 кв.м	2 652 350,63	1 851 502,56	Сдано в аренду ООО «ФЕРОН» (операционная аренда)
Инвестиционная недвижимость	0003 Парковочное место №273 13,5 кв.м	2 652 350,63	1 851 502,56	Сдано в аренду ООО «ФЕРОН» (операционная аренда)
Инвестиционная недвижимость	0004 Парковочное место №274 13,5 кв.м	2 652 350,63	1 851 502,56	Сдано в аренду ООО «ФЕРОН» (операционная аренда)
Инвестиционная недвижимость	0005 Парковочное место №275 13,5 кв.м	2 652 350,61	1 851 502,54	Сдано в аренду ООО «ФЕРОН» (операционная аренда)
Инвестиционная недвижимость	0006 Парковочное место №280 13,5 кв.м	1 800 000,00	1 291 412,70	Сдано в аренду ООО «ФЕРОН» (операционная аренда)

3.2. Отчет о финансовых результатах

3.2.1. Выручка от реализации за 2025 год составила **19172** тыс.руб., в том числе услуги по сдаче в аренду недвижимого имущества **19172** тыс.руб. Отражено по строке 2110 (Выручка) Отчета о финансовых результатах.

3.2.2. Себестоимость продаж 4963 тыс.рублей, в том числе:
амортизация основных средств 3667 тыс. рублей,
расчеты с персоналом по оплате труда 924 тыс. рублей,
отчисления по страховым взносам 274 тыс. рублей,
консультационно-информационные расходы 58 тыс. рублей
расходы на сопровождение бухгалтерской программы Контур.Экстерн 40 тыс.рублей

Отражено по строке 2120 (Себестоимость продаж) Отчета о финансовых результатах.

3.2.3. Прочие доходы 11424 тыс. рублей курсовые разницы при пересчете займов, выраженных в долларах США. Отражено по стр.2340

3.2.4. Прочие расходы 3720 тыс. рублей (отражено по стр.2350),

в том числе:
налог на имущество 1439 тыс. рублей,
услуги банка за рко 38 тыс. рублей,
курсовые разницы при пересчете займов, выраженных в долларах США 2243 тыс. рублей

Пояснения расчета курсовых разниц для целей налогообложения по налогу на прибыль:

В организации возникают курсовые разницы при пересчете задолженности по займу перед учредителем. Займ был получен до 2022 года, поэтому для целей налогового учета при меняется особый порядок расчета:

Курсовые разницы Согласно установленному пп. 7.1 п. 4 ст. 271 и пп. 6.1 п. 7 ст. 272 НК РФ порядку учета курсовых разниц положительная курсовая разница в 2022 - 2027 годах и отрицательная курсовая разница в 2023 - 2027 годах, начисленные по требованиям (обязательствам), в том числе по требованиям по договору банковского вклада (депозита), стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются при расчете налоговой базы по налогу на прибыль организаций по мере прекращения (исполнения) данных требований (обязательств).

Минфин России в Письме 27.08.2025 № 03-03-06/1/83601, указал, что доходы (расходы) в виде положительной (отрицательной) курсовой разницы, начисленные по требованиям (обязательствам), стоимость которых выражена в иностранной валюте, учитываются в составе внереализационных доходов (внереализационных расходов) по мере списания (погашения) дебиторской (кредиторской) задолженности по указанным требованиям (обязательствам).

Таким образом, положительная курсовая разница в 2022 - 2027 годах и отрицательная курсовая разница в 2023 - 2027 годах, начисленная по обязательству, стоимость которого выражена в иностранной валюте, учитывается при расчете налоговой базы по налогу на прибыль организаций только по мере исполнения обязательства, т.е. по мере погашения займа.

Поэтому для целей налогообложения положительная курсовая разница за 2025 год составила 1079 тыс. рублей – отражена в Декларации по налогу на прибыль по стр.020 Листа 02 и в стр.109 Прил.1 к Листу 02 , **а отрицательная курсовая разница составила 956 тыс.рублей** - отражена в Декларации по налогу на прибыль по стр.040 Листа 02 и в стр.208 Прил.2 к Листу 02.

3.2.5. Налог на прибыль **3214 тыс. рублей** Отражено по стр.2410

3.2.6. Прочее: пени за несвоевременное предоставление отчетности **833 тыс. рублей** Отражено по стр.2460

3.2.6. Чистая прибыль за 2025 год составила **17863 тыс. рублей** Отражено по стр.2400

Сведения о собственном капитале Общества

- **Уставный капитал** 10 тыс.рублей. Оплачен полностью.
- **Чистые активы** общества отрицательные -70679 тыс. рублей, что является следствием пересчета курсовой разницы заемных средств, выраженных в долларах США в результате резкого роста курса доллара в 2024 году. Руководство Общества уверено, что непрерывная деятельность Общества **не находится** под угрозой, так как:

- 1) Нет просроченной кредиторской задолженности;
- 2) Заключены долгосрочные договоры аренды недвижимости;
- 3) Сроки погашения задолженности по договорам займа долгосрочные – более 5 (пяти) лет.
- 4) Задолженность по займам реструктурирована.

Таким образом, руководство уверено в том, что Общество будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или сокращению деятельности.

4. События после отчетной даты

Руководству Общества не известны какие-либо события, возникшие после отчетной даты 31 декабря 2025 года до даты подписания настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности Общества.

Генеральный директор ООО «Бизнес Эстейт Инвест» _____ А.И.Грибков