

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год ООО «Бизнес Недвижимость»

1. Общая информация об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Недвижимость»
(далее Общество)

Сокращенное наименование: ООО «Бизнес Недвижимость»

ИНН 7716942693 КПП 771601001 ОГРН 1197746635063

Юридический адрес: 129329, Г.МОСКВА, ПР-Д ТЕНИСТЫЙ, Д. 2, К. 1, КВ. 24

Дата государственной регистрации 28.10.2019г.

Обособленных подразделений, филиалов и представительств нет.

Уставный капитал составляет 10000 рублей. Оплачен полностью.

Единственным участником Общества является Левенец Вадим Викторович, доля участия 100%.

Орган управления Обществом: Директор – Пысь Светлана Михайловна.

Основной вид деятельности: 68.20.2 - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Списочная численность сотрудников на 31.12. 2025г. - 1 человек.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства. Режим налогообложения УСН.

Услуги по ведению бухгалтерского учета осуществляет ИП Тишкина Наталья Александровна.

2. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

3. Основные положения учетной политики

3.1. Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

3.2. Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3.3. Стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

3.4. Внеоборотные активы.

Учет основных средств (ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Минфина России от 17.09.2020 №204н.

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 100 000 рублей. Если стоимость не превышает установленный лимит, то актив не признается ОС, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый счет (п.5 ФСБУ 6/2020). В бухгалтерском учете основные средства принимаются к учету по фактическим затратам на их приобретение (создание). Фактические затраты на приобретение, сооружение и изготовление ОС определяются в соответствии п. 12 ФСБУ 6/2020.

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств. Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта и утверждается приказом руководителя.

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018г. №208н. Объект аренды на дату предоставления отражается как права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. ППА признается по фактической стоимости (п.13 ФСБУ 25/2018). Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих аренных платежей на дату этой оценки (п.14 ФСБУ 25/2018). Стоимость ППА погашается посредством амортизации. Срок полезного использования ППА устанавливается в соответствии сроком аренды. Фактическая стоимость ППА и величина обязательства по аренде пересматривается в случаях указанных в п.21 ФСБУ 25/2018.

Инвестиционная недвижимость за 2025 год, тыс. руб.										
Основное средство, Инвентарный номер	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимо	Начисление аморти	Уменьшение стоимо	Списание аморти	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Аренда ул.Димитрова, 112А 01.03.2024-31.01.2025, 00-000010	1 589	1 431	159		159	1 589	1 589			
Аренда г.Орел, ул.Циолковского,13 18.07.2024-30.06.2025, 00-000011	1 759	799	959		959	1 759	1 759			
Аренда г.Орел, ул.Циолковского,13 01.07.2025-31.05.2026, 00-000019				3 673	918	1 837		1 837	918	918
Аренда г.Дятьково, пер. Луначарского,2_01.12.2025-28.02.2026, 00-000020				480		240		240		240
Аренда ул.Крапивницкого, 176 01.12.2025-28.02.2026, 00-000021				2 010		1 005		1 005		1 005
Аренда ул.Крапивницкого, 15а 01.12.2025-28.02.2026, 00-000022				540		270		270		270
Аренда ул.2-я Мичурина, стр.38/1 01.12.2025-31.10.2026, 00-000023				3 498		1 749		1 749		1 749
Аренда ул.Димитрова, 112А 01.02.2025-31.12.2025, 00-000013				3 410	1 705	3 410	1 705			
Аренда ул.2-я Мичурина, стр.38/1 01.01.2025-30.11.2025, 00-000014				3 527	1 764	3 528	1 764			
Аренда ул.Крапивницкого, 176 01.01.2025-30.11.2025, 00-000015				6 950	3 725	6 950	3 725			
Аренда ул.Крапивницкого, 15а 01.01.2025-30.11.2025, 00-000016				2 090	1 325	2 090	1 325			
Аренда г.Дятьково, пер. Луначарского,2 15.01.2025-30.11.2025, 00-000017				2 200	1 100	2 200	1 100			
Аренда ул.2-я Мичурина, стр.38/1А 25.02.2025-31.05.2025, 00-000018				333	167	333	167			
Итого	3 348	2 230	1 118	28 711	11 822	26 960	13 134	5 101	918	4 182

3.5. Запасы.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы на отчетную дату оцениваются по фактической себестоимости в соответствии с п. 32 ФСБУ 5/2019. Проверка на обесценение не проводится. Транспортно-заготовительные расходы включаются в себестоимость приобретенных ценностей. При отпуске и списании запасов себестоимость запасов рассчитываются по себестоимости первых по времени поступления (способ ФИФО) (п. 36 ФСБУ 5/2019).

Резерв под обесценение запасов не создается (п.28 ФСБУ 5/2019).

Остатки запасов на 31.12.2025 г. – не имеются.

3.6. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Наличие и движение дебиторской задолженности											
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская	За 2025 г.	512	-	537	-	(374)	-	-	-	674	-
	За 2024 г.	317	-	512	-	(317)	-	-	-	512	-
в том числе:											
	За 2025 г.	407	-	82	-	(270)	-	-	-	219	-
	За 2024 г.	263	-	407	-	(263)	-	-	-	407	-
Расчеты с покупателями	За 2025 г.	104	-	450	-	(104)	-	-	-	450	-
	За 2024 г.	54	-	104	-	(54)	-	-	-	104	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	-	-	5	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	512	-	537	-	(374)	-	-	X	674	-
	За 2024 г.	317	-	512	-	(317)	-	-	X	512	-

Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
	-	-	-	-	-	-

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		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 333	3 646	-	(1 175)	-	-	3 804
	За 2024 г.	1 738	1 209	-	(1 615)	-	-	1 333
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и	За 2025 г.	129	200	-	(129)	-	-	200
	За 2024 г.	76	129	-	(76)	-	-	129
Расчеты по аренде	За 2025 г.	1 037	3 415	-	(1 037)	-	-	3 415
	За 2024 г.	1 339	1 037	-	(1 339)	-	-	1 037
Краткосрочные займы	За 2025 г.	97	-	-	-	-	-	97
	За 2024 г.	297	-	-	(200)	-	-	97
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	57	31	-	(1)	-	-	87
	За 2024 г.	23	33	-	-	-	-	57
Расчеты по социальному	За 2025 г.	6	-	-	-	-	-	5
	За 2024 г.	3	2	-	-	-	-	6
Расчеты с персоналом по	За 2025 г.	8	-	-	(8)	-	-	-
	За 2024 г.	-	8	-	-	-	-	8
Итого	За 2025 г.	1 333	3 646	-	(1 175)	-	X	3 804
	За 2024 г.	1 738	1 209	-	(1 615)	-	X	1 333
Просроченные обязательства								
Наименование показателя	На 31 декабря	На 31 декабря 2024	На 31					
Всего	-	-	-					
в том числе:	-	-	-					

Краткосрочный займ предоставлен учредителем Левенцом В.В.

3.7. Доходы и расходы.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 №32н и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 №33н.

Управленческие расходы, тыс. руб.:

Затраты	2025
Бухгалтерские услуги	60
Оплата труда	215
Страховые взносы	65
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	1
Услуги связи/интернет	321
Итого	662

3.8. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Директор

С.М. Пысь

27.03.2026г.