

## Пояснения к бухгалтерской отчетности

за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «БаВеХ»

---

### 1. Общие сведения

1.1 Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Отраслевые стандарты, регулирующие учет и отчетность с учетом деятельности организации, отсутствуют и поэтому не применяются.

1.2 В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" ООО «БаВеХ» применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

1.3. Основной вид деятельности: сдача в аренду собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.20.2). Все договоры аренды квалифицируются организацией как операционная аренда, поскольку арендаторам не передаются существенные риски и выгоды, связанные с владением объектами недвижимости (ФСБУ 25/2018).

1.4. Система налогообложения: УСН с объектом «Доходы» (ставка 6%).

### 2. Основные элементы учетной политики

2.1. Бухгалтерский учет ведется в упрощенной форме с применением сокращенного рабочего плана счетов.

2.2. Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены. (п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства")

2.3. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится. (п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)

2.4. Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. (п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)

2.5. Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта. По объектам ОС, которые эксплуатировались предыдущими собственниками, срок полезного использования устанавливается с учетом срока их использования на момент приобретения. (п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»)

2.6. Порядок налогового учета обеспечительных платежей (депозитов):

- По договорам, заключенным (продолженным) до 01.01.2025, полученные обеспечительные платежи были включены в налоговую базу по УСН в момент получения. При возврате таких сумм арендаторам они исключаются из доходов на основании п. 1 ст. 346.17 НК РФ (возврат ранее полученных авансов).
- По договорам, заключенным (продолженным) с 01.01.2025, обеспечительные платежи, подлежащие возврату, не включаются в налоговую базу при получении на основании подп. 1 п. 1 ст. 251 НК РФ (имущество, полученное в качестве залога).
- Если договором предусмотрен безусловный зачет обеспечительного платежа в счет арендной платы последнего месяца (аванс), то такой платеж признается доходом при получении.

### 3. Раскрытие информации об аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018

#### 3.1. Общая информация о договорах аренды

По состоянию на 31 декабря 2025 года организацией заключены договоры операционной аренды недвижимого имущества со следующими арендаторами:

Контрагенты	Объект аренды	Срок аренды, в мес	Арендная плата в месяц, руб.
Договоры			
А-КОНТО ГРУПП ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 16/25 от 01.07.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	93 000,00
Битус Михаил Владимирович ИП			
Договор аренды нежилого помещения № 28/25 от 01.11.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	175 000,00
Бутырских Надежда Сергеевна ИП			
Договор аренды нежилого помещения № 30/25 от 01.11.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	133 000,00
Договор аренды нежилого помещения № 31/25 от 01.11.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	13 000,00
Власов Илья Игоревич ИП			
Договор аренды нежилого помещения № 33/25 от 14.11.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	40 000,00
ГАЗОВЫЕ СЕТИ СИБИРИ ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 11/25 от 23.04.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	13 000,00
ДЕНТА-ПЛЮС ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 35/25 от 01.12.2025	Нежилое помещение Титова,29 База Панфиловцев, 73 -офис	11	144 000,00

ДЕРЕВЕНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ ЗАВОД ООО ТД			
Договор аренды нежилого помещения № 2/25 от 01.02.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	12 000,00
Договор аренды территории № 27/25 от 01.11.2025	База Панфиловцев, 73 - территория	11	21 000,00
ДНК МАРКЕТ ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 29/25 от 01.11.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	100 000,00
КИОДА ООО			
Договор аренды нежилого помещения 18/25 от 01.09.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	49 000,00
Договор аренды нежилого помещения 22/25 от 08.10.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	29 000,00
Договор аренды нежилого помещения 34/25 от 23.11.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	49 000,00
Коновалов Константин Павлович ИП			
Договор аренды нежилого помещения № 32/25 от 05.11.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	210 000,00
КОНТПЛЮС ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 19/25 от 01.10.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	49 000,00
КРИСТАЛЛ ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 14/25 от 01.06.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	130 000,00
Договор аренды нежилого помещения № 15/25 от 01.06.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	12 000,00
Договор аренды нежилого помещения № 26/25 от 01.11.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	25 000,00
ЛАДИНА ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 5/25 от 01.03.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	15 000,00
МАКСКОМ ЦЕНТР ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 6/25 от 01.03.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	130 000,00
ПАРТНЕР-ЭКСПРЕСС ООО			

Договор аренды нежилого помещения № 7/25 от 01.03.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	30 000,00
Договор аренды нежилого помещения № 8/25 от 01.03.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	141 000,00
СМАРТ БЭТТЕРИЗ ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 23/25 от 20.10.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	21 000,00
Договор аренды нежилого помещения № 24/25 от 20.10.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	164 000,00
СТОУН ГРУПП ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 17/25 от 01.09.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	157 000,00
Договор аренды нежилого помещения № 21/25 от 01.10.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	13 000,00
УСМАНЬ-ТАБАК ОАО			
Договор аренды нежилого помещения № 20/25 от 01.10.2025	База Панфиловцев, 73 - склад	11	65 000,00
ЭКСТРАВУД ООО			
Договор аренды нежилого помещения № 13/25 от 26.05.2025	База Панфиловцев, 73 - офис	11	12 000,00
<b>Итого</b>	<b>х</b>	<b>х</b>	<b>2 045 000,00</b>

### 3.2. Операционная аренда (арендодатель)

Учет доходов от аренды:

- Доходы в виде арендной платы признаются равномерно в течение срока аренды ежемесячно по мере оказания услуг.
- Сумма арендной платы, признанной в составе доходов в 2025 году, составила 21 747 562 рублей.

Учет объектов аренды:

- Объекты недвижимости, переданные в операционную аренду, продолжают учитываться в составе основных средств организации.
- Амортизация по данным объектам начисляется линейным способом.

### 3.3. Информация об арендных платежах, подлежащих получению в будущем

По состоянию на 31 декабря 2025 года:

- Сумма арендной платы, подлежащая получению в 2026 году по действующим договорам аренды, составляет 14 211 000 рублей.

### 3.4. Информация об обеспечительных платежах (депозитах)

#### 3.4.1. Классификация обеспечительных платежей

В зависимости от условий договоров аренды организация классифицирует полученные суммы следующим образом:

- Возвратные обеспечительные платежи – суммы, полученные в качестве гарантии исполнения обязательств арендатора, которые подлежат возврату арендатору при надлежащем исполнении договора (отсутствие задолженности, повреждений имущества). Такие суммы не признаются доходом в налоговом учете (за исключением случаев зачета при расторжении).
- Авансовые платежи, поименованные как обеспечительные – суммы, которые по условиям договора подлежат безусловному зачету в счет арендной платы последнего (или иного) периода аренды и не возвращаются арендатору. Такие суммы признаются доходом для целей УСН в момент получения (как аванс) и отражаются в бухгалтерском учете в составе авансов полученных.

#### 3.4.2. Учет возвратных обеспечительных платежей (депозитов)

В связи с изменением учетной политики с 01.01.2025 организация применяет следующий порядок налогового учета возвратных обеспечительных платежей:

- По договорам, заключенным до 01.01.2025, обеспечительные платежи, полученные до указанной даты, были включены в налоговую базу по УСН в момент получения. При возврате таких сумм арендаторам в 2025 году и позднее они исключаются из доходов на основании п. 1 ст. 346.17 НК РФ.
- По договорам, заключенным с 01.01.2025, обеспечительные платежи не включаются в налоговую базу по УСН при получении на основании подп. 1 п. 1 ст. 251 НК РФ.

В бухгалтерском учете возвратные обеспечительные платежи во всех периодах отражаются на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (субсчет «Обеспечительные платежи») как обязательство перед арендатором.

Движение возвратных обеспечительных платежей в 2025 году:

Остаток на 01.01.2025 (по договорам до 01.01.2025) 1 609 112 руб. (счет 62.02)

Получено в 2025 году – всего 2 076 000 руб., в том числе:

– по договорам до 01.01.2025 304 000 руб. (счет 62.02)

– по договорам с 01.01.2025 1 772 000 руб. (счет 76.09)

Возвращено арендаторам в 2025 году:

– по договорам до 01.01.2025 (с исключением из налоговой базы) 1 586 467 руб. (счет 62.02)

– по договорам с 01.01.2025 (без исключения из налоговой базы) 29 000 руб. (счет 76.09)

Остаток возвратных обеспечительных платежей на 31.12.2025:

1 743 000 руб. (отражены в кредиторской задолженности, в налоговую базу не включались).

Влияние изменения учетной политики на налоговую базу по УСН за 2025 год:

- В связи с возвратом обеспечительных платежей, ранее включенных в налоговую базу, из доходов 2025 года исключена сумма 1 586 467 руб.

#### 3.4.3. Учет авансового платежа, поименованного как обеспечительный в счет оплаты аренды последнего месяца

По договору аренды территории № 27/25 от 01.11.2025, заключенному с ООО ТД «ДМЗ», условиями договора предусмотрено, что сумма в размере 21 000 (Двадцать одна тысяча) руб., поименованная как обеспечительный платеж, подлежит зачету в счет оплаты последнего месяца аренды (сентябрь 2026 года) и не возвращается арендатору. Данный платеж по своей экономической сути является авансовым платежом (предоплатой) за аренду.

В связи с этим указанный платеж:

- отражен в бухгалтерском учете в составе авансов полученных (счет 62.02);
- признан доходом для целей УСН в момент поступления денежных средств на расчетный счет 01.11.2025 в полной сумме 21 000 руб. в соответствии с кассовым методом (п. 1 ст. 346.17 НК РФ);
- не включен в состав возвратных обеспечительных платежей, отражаемых на счете 76.09.

Зачет данного аванса в счет оплаты последнего месяца аренды будет произведен в сентябре 2026 года. В момент зачета дополнительного признания дохода в налоговом учете не требуется, так как доход уже был отражен при получении аванса. В бухгалтерском учете доход будет признан в сентябре 2026 года (по мере оказания услуги), что не влияет на налоговые обязательства организации в связи с применением УСН.

### 3.5. Информация о полученных авансах (в части арендной платы)

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе авансов полученных (счет 62.02) отражены следующие суммы предоплаты по договорам аренды 156370 руб., в т.ч.:

1. Договор аренды нежилого помещения № 5/25 от 01.03.2025 ООО «ЛаДина» 15000 руб.
2. Договор аренды нежилого помещений № 6/25 от 01.03.2025, заключенный с ООО «МаксКом Центр» 120 370 руб.
3. Договор аренды территории № 27/25 ООО ТД, «ДМЗ» от 01.11.2025 21 000 руб.

Все авансы, полученные в 2025 году, включены в налоговую базу по УСН в периоде их получения. Задолженности по возврату авансов на отчетную дату не имеется.

### 4. Дебиторская и кредиторская задолженность

#### 4.1. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года дебиторская задолженность составляет 210 418,64 руб., в том числе:

- Задолженность арендаторов по арендной плате — 67 820 руб.
- Авансы выданные — 49 376,29 руб.
- Прочая дебиторская задолженность — 93 222,35 рублей.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.  
Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием признаков сомнительности задолженности.

#### 4.2. Кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года кредиторская задолженность составляет 2 324 387,43 руб., в том числе:

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками 160809,08 руб.

Задолженность по налогам и сборам 210 276,00 руб.

Задолженность по страховым взносам 53 932,35 руб.

Обеспечительные платежи (возвратные депозиты) 1 743 000, 00 руб.

Авансы полученные – 156 370, 00 руб.

Прочая кредиторская задолженность 0, 00 руб.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Генеральный директор

Садилкина Е.В.

Главный бухгалтер

Фомина Т.А.

«29» марта 2026 г.

