

Пояснение

к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год
ООО "ЛЕГИ ЭСТЕЙТ"

1. Общие сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕГИ ЭСТЕЙТ»

Сокращенное наименование: ООО "ЛЕГИ ЭСТЕЙТ"

ОГРН: 1085047001995

ИНН: 5047092334

КПП: 504701001

Дата регистрации: 19.02.2008

Юридический адрес: 141400, Московская обл, г. Химки, пр-кт Юбилейный, дом 66Д, помещение 9

Фактический адрес осуществления деятельности: совпадает с юридическим адресом.

Основной вид деятельности: 69.20 (Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию)

Дополнительный вид деятельности, фактически осуществляемый в отчетном периоде: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

Среднесписочная численность работников за 2025 год: 1 человек (генеральный директор).

Лицензируемые виды деятельности: не осуществляются.

Аудиторская проверка: не проводилась, поскольку Общество не подлежит обязательному аудиту в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Статус субъекта малого предпринимательства

Общество относится к субъектам малого предпринимательства (микропредприятие) в соответствии с критериями, установленными статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год сформирована по упрощенным формам бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, предусмотренным для субъектов малого предпринимательства Приказом Минфина России от 02.07.2010 № 66н (в ред., действующей в отчетном году) и действующими федеральными стандартами (в том числе ФСБУ 4/2023).

Общество использует право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, предоставленное Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и разъясненное Информацией Минфина России ПЗ-3/2015.

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «доходы минус расходы» (ставка 15%).

Налог на прибыль организаций Обществом не исчисляется и не уплачивается в связи с применением УСН; сведения о налоге на прибыль в бухгалтерской отчетности не формируются.

3. Учетная политика (упрощенные способы бухгалтерского учета)

3.1. Общие положения

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ, Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ), Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) в части, подлежащей применению субъектами малого предпринимательства, Приказом Минфина России № 66н, а также Информацией Минфина России ПЗ-3/2015 в части упрощенных способов ведения учета и составления отчетности.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета утверждена приказом руководителя Общества и действует последовательно из года в год; изменения в учетную политику в течение 2025 года не вносились.

3.2. Неприменяемые ПБУ и специальные упрощения

Общество в силу статуса субъекта малого предпринимательства использует право не применять ряд положений ПБУ и ФСБУ, допускаемых к неприменению или упрощенному применению для малых предприятий.

В частности, для целей бухгалтерского учета Общество:

- не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», поскольку Общество находится на упрощенной системе налогообложения и не является плательщиком налога на прибыль; постоянные и временные разницы, отложенные налоговые активы и обязательства не формируются и не раскрываются;
- не применяет ПБУ 8/2010 — оценочные обязательства и соответствующие резервы не создаются;
- не применяет ПБУ 16/02 — информация по прекращаемой деятельности не раскрывается ввиду ее отсутствия;
- не применяет ПБУ 2/2008 — договоры строительного подряда отсутствуют;
- раскрывает информацию о связанных сторонах в минимально необходимом объеме в соответствии с действующими требованиями (при наличии существенных операций со связанными сторонами);
- не применяет ПБУ 12/2010 — сегментная отчетность не формируется, поскольку деятельность носит однородный характер.

Неприменение указанных положений осуществляется в рамках предоставленных законодательством для малых предприятий возможностей и не снижает достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3.3. Резервы

Обществом не создаются:

- резервы под снижение стоимости материально-производственных запасов;
- резервы по сомнительным долгам.

Указанное соответствует праву субъектов малого предпринимательства на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета.

3.4. Исправление ошибок прошлых лет

Ошибки прошлых лет, выявленные в отчетном 2025 году, исправляются в том периоде, в котором они обнаружены, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей.

Существенных ошибок, влияющих на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год, не выявлено.

3.5. Основные средства, недвижимое имущество и малоценное имущество

Основные средства Общества включают земельные участки и недвижимость.

Объекты основных средств отражаются по первоначальной стоимости. Амортизация начисляется линейным методом исходя из срока полезного использования, определенного Обществом по группам однородных объектов.

Земельные участки не амортизируются в соответствии с действующими правилами бухгалтерского учета.

Имущество стоимостью ниже установленного лимита (**100 000 руб. за единицу**) учитывается как малоценное и списывается на расходы по мере ввода в эксплуатацию.

Переоценка объектов недвижимости Обществом не проводится.

Запасы (товары): Товары учитываются по фактической себестоимости. Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создается. Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

3.6. Доходы и расходы

Доходы и расходы признаются по методу начисления. Корректировки на временные разницы не производятся в связи с неприменением ПБУ 18/02.

Основные доходы Общества в 2025 году формировались:

51% - оказание услуг в области бухгалтерского учета, по проведению финансового аудита, по налоговому консультированию

49% - за счет арендных платежей по договорам аренды недвижимого имущества.

Основные расходы включают:

- расходы на содержание и эксплуатацию объектов недвижимости (коммунальные услуги, обслуживание инженерных систем, охрана, уборка, текущий ремонт и др.);
- расходы на аренду объектов недвижимости для собственных нужд;
- управленческие расходы (управление, бухгалтерия, юридическое сопровождение, связь, ИТ-услуги и др.);

Расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от фактической даты оплаты.

4. Упрощенный учет аренды

4.1. Объекты аренды

Деятельность Общества связана с арендой и управлением недвижимым имуществом.

В отчетном периоде Общество предоставляет в аренду принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости (земельные участки, здания, помещения).

4.2. Признание доходов и расходов по аренде

Доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду признаются как выручка по мере начисления арендных платежей в соответствии с условиями договоров (ежемесячно).

Затраты по аренде и содержанию объектов включают:

- арендные платежи по договорам, в которых Общество является арендатором;
- коммунальные, эксплуатационные и иные расходы по содержанию арендуемых и собственных объектов;
- налоги и сборы, связанные с недвижимым имуществом (земельный налог, налог на имущество организаций).

4.3. Упрощенный порядок по стандарту аренды

Общество, как субъект малого предпринимательства, применяет упрощенный порядок учета аренды: **актив в виде права пользования и обязательство по аренде в бухгалтерском балансе не признаются.**

Арендные платежи признаются в составе расходов равномерно в течение срока аренды.

Аренда не рассматривается Обществом как инвестиционная; основной целью является осуществление профильной деятельности по сдаче объектов в аренду и управлению недвижимым имуществом.

5. Пояснения к основным статьям бухгалтерского баланса

Данные бухгалтерского баланса на 31.12.2025 сформированы исходя из показателей упрощенной отчетной формы Общества.

Показатель	Код строки	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	Пояснение
АКТИВ				
Материальные внеоборотные активы	1150	51 553	23 206	Земельные участки, недвижимость
Запасы	1210	131 922	131 922	Недвижимое имущество, предназначенное для продажи

Показатель	Код строки	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.	Пояснение
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 002	681	Остаток на расчетном счете
Финансовые и другие оборотные активы	1240	2 254	8 489	Дебиторская задолженность
Итого активов	1600	189 731	193 299	
ПАССИВ				
Капитал	1300	169 715	177 195	Уставный капитал (14 тыс. руб.) + добавочный капитал и нераспределенная прибыль
в том числе: уставный капитал	—	14	14	
Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	—	157 638	157 638	
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	—	12 064	19 544	
Долгосрочные заемные средства	1410	19 455	14 091	Долгосрочные займы
Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	561	2 013	Задолженность перед поставщиками и по налогам
Итого пассивов	1700	189 731	193 299	

5.1. Основные средства и недвижимое имущество

Остаточная стоимость основных средств на 31.12.2025 составляет **51 553 тыс. руб.**

Динамика основных средств (тыс. руб.):

Показатель	На начало 2025	Изменения за год	На конец 2025
Первоначальная стоимость	30 342	+29 220 (поступление) -51 (списание)	59 512
Накопленная амортизация	(7 136)	(873)	(7 959)

Структура основных средств (тыс. руб.):

Категория	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Здания	26 270	(7 959)
Земельные участки	33 242	-
Офисное оборудование	списано	списано

Инвентаризация основных средств на 31.12.2025 проведена, существенных расхождений между фактическим наличием и данными учета не выявлено.

5.2. Запасы

Запасы на 31.12.2025 составляют **131 922 тыс. руб.** и представлены недвижимым имуществом, предназначенным для продажи.

В отчетном году земельные участки стоимостью 29 000 тыс. руб. ранее учитываемые на счете 41, переведены в состав основных средств (счет 01). Данная операция отражена уменьшением показателя "Запасы" и увеличением показателя "Основные средства" в Бухгалтерском балансе.

Имущество учитывается по фактической себестоимости приобретения. Резерв под снижение стоимости запасов не создается.

5.3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 31.12.2025 составляет **2 254 тыс. руб.** и представлена задолженностью арендаторов по арендным платежам, авансами поставщикам. Просроченная и сомнительная задолженность отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не создается.

5.4. Денежные средства

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31.12.2025 составляют **4 002 тыс. руб.** (остаток на расчетных счетах).

5.5. Кредиторская задолженность

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2025 составляет **561 тыс. руб.**, в том числе:

- задолженность перед поставщиками и подрядчиками — **83 тыс. руб.**;
- задолженность по налогам и сборам (УСН, налог на имущество, земельный налог) — **469 тыс. руб.**;
- задолженность по страховым взносам — **9 тыс. руб.**

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

5.6. Собственный капитал

Уставный капитал Общества составляет **14 тыс. руб.**

Добавочный капитал составляет **157 638 тыс. руб.**

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) на 31.12.2025 составляет **12 064 тыс. руб.** (на 31.12.2024 — **19 544 тыс. руб.**). Изменение показателя обусловлено финансовым результатом отчетного года.

6. Пояснения к отчету о финансовых результатах

Показатель	За 2025 год, тыс. руб.	За 2024 год, тыс. руб.	Пояснение
Выручка	4 705	4 923	Доходы от оказания услуг и аренды недвижимого имущества
Расходы по обычным видам деятельности	(11 857)	(6 272)	Расходы на содержание объектов недвижимости, аренду, управленческие расходы
в том числе: себестоимость продаж	(11 857)	(6 272)	Коммунальные, эксплуатационные и иные расходы по содержанию арендуемых и собственных объектов
Прочие доходы	54	---	Проценты по банковским вкладам
Прочие расходы	(131)	(1208)	Банковские услуги и иные операционные расходы, пени
Налог при УСН	(252)	(171)	
Чистая прибыль (убыток)	(7 481)	(2 728)	

6.1. Выручка

Выручка за 2025 год составила **4 705 тыс. руб.** (в 2024 году — 4 923 тыс. руб.). Снижение выручки связано с уменьшением объемов реализации в отчетном периоде.

6.2. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности за 2025 год составили **11 857 тыс. руб.** (в 2024 году — 6 272 тыс. руб.) и включают:

- расходы на содержание и эксплуатацию объектов недвижимости (коммунальные услуги, обслуживание инженерных систем, охрана, уборка, текущий ремонт);
- управленческие расходы (управление, бухгалтерия, юридическое сопровождение, связь, ИТ-услуги).

Увеличение расходов по сравнению с 2024 годом обусловлено сокращением объемов выручки, ростом затрат и приемкой проектных работ, авансированных в прошлых периодах.

6.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы за 2025 год составили **54 тыс. руб.** (в 2024 году — 0 руб.), прочие расходы — **131 тыс. руб.** (в 2024 году — 1 208 тыс. руб.). Данные показатели не носят существенного характера.

6.4. Налог при УСН

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы минус расходы» (ставка 15%). За 2025 год начислен налог при УСН в общей сумме **252 тыс. руб.** (в 2024 году — 171 тыс. руб.).

6.5. Чистая прибыль (убыток)

По итогам 2025 года Обществом получен **убыток в размере 7 481 тыс. руб.** (в 2024 году — убыток 2 728 тыс. руб.). Убыток обусловлен снижением выручки при сохранении значительного уровня расходов.

7. Анализ финансовых результатов

Показатель	2025 год	2024 год	Динамика
Выручка, тыс. руб.	4 705	4 923	-218
Расходы по обычным видам деятельности, тыс. руб.	(11 857)	(6 272)	+5 585
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	(7 481)	(2 728)	+4 753

В 2025 году произошло значительное увеличение расходов по сравнению с 2024 годом, что привело к получению убытка по итогам года.

8. Заключительные положения

Существенных событий после отчетной даты (после 31 декабря 2025 года), оказывающих значительное влияние на финансовое положение Общества, результаты его деятельности или способных повлиять на решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности, не выявлено.

Сведения о наличии судебных споров, претензионной работы, а также обстоятельств непреодолимой силы, которые могли бы существенно повлиять на финансовое положение Общества, по состоянию на дату подписания отчетности отсутствуют.

Общество подтверждает, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год сформирована на основе данных бухгалтерского учета, ведение которого осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом права субъекта малого предпринимательства применять упрощенные способы ведения учета и упрощенную отчетность.

Неприменение ПБУ 18/02 и ряда иных стандартов (ПБУ 8/2010, ПБУ 16/02, ПБУ 2/2008, ПБУ 11/2008, ПБУ 12/2010), а также отказ от создания отдельных резервов осуществляются в пределах, предусмотренных законодательством для малых предприятий, и не снижают достоверность представленной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Настоящее пояснение является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО "ЛЕГИ ЭСТЕЙТ" за 2025 год и подлежит совместному рассмотрению с бухгалтерским балансом и отчетом о финансовых результатах.

Генеральный директор
ООО "ЛЕГИ ЭСТЕЙТ"

Орлов Д.А.

«29» марта 2026 г.