

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ за 2025 год

Закрытого акционерного общества «Базис-Диалог»

1. Основные сведения

1.1 Общая информация

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Базис-Диалог»
Сокращенное наименование	ЗАО «Базис-Диалог» (далее – Общество)
ИНН/КПП	7722513886 / 770101001
ОГРН	1047796318899
Код и наименование основного вида деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
Местонахождение	101000, г. Москва, ул. Покровка, д.27, стр.6

Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.

Основной рынок деятельности: Россия.

Акционеры Общества:

Акционер	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли, руб.	Период участия
ООО «АТОН НЕДВИЖИМОСТЬ»	99	9 900	с 02.06.2022
Шпиллер Всеволод Иванович	1	100	с 02.06.2022

В отчетном периоде Общество не имело филиалов, представительств, дочерних и зависимых обществ.

Численность сотрудников Общества составила:

2025 год	2024 год	2023 год
8	6	5

1.2 Информация об органах управления Общества

В соответствии со статьей 15 п.1 Устава высшим органом управления Обществом является Общее собрание акционеров Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – директор Общества Гурский Иван Владимирович.

2. Основные элементы учетной политики

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных стандартов бухгалтерского учета, в частности, Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее –

ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 года Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н, иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, а также утвержденной руководителем Общества Учетной политики.

При подготовке настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из того, 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 (допущение непрерывности деятельности).

Формат предоставления числовых показателей бухгалтерской отчетности и пояснений к ней – тыс.руб.

Показатель бухгалтерской (финансовой) отчетности признается существенным, если его значение составляет не менее 10 % (десяти процентов) от итога данных по соответствующей строке бухгалтерского отчета.

Являясь организацией, которая вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, Общество

- не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде (п.11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»);

- не проверяет основные средства на обесценение (п.3 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»);

- при раскрытии информации в бухгалтерской отчетности не применяет подпункты «в», «ж» - «о» пункта 45, пункты 46, 47 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;

- не применяет ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;

- не применяет ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»;

- представляет бухгалтерскую отчетность по упрощенным формам, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения (п. 52 ФСБУ 4/2023).

2.1 Оборотные и внеоборотные активы, краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, арендные обязательства, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

2.2 Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 000 руб.

Активы, относящиеся к недвижимому имуществу, вне зависимости от их стоимости относятся к объектам основных средств.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

2.3 Прочие оборотные и внеоборотные активы

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов и погашаются равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

Расходы будущих периодов, дебиторская задолженность, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерском балансе как долгосрочные активы по строке 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы». Расходы будущих периодов, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты, отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1240 «Финансовые и другие оборотные активы».

К прочим оборотным активам также относятся суммы НДС с полученных от покупателей авансов.

2.4 Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности.

Доходами от обычных видов деятельности являются поступления, связанные с предоставлением во временное владение и пользование недвижимого имущества (сдача в аренду).

Соответственно доходам квалифицируются и расходы Общества.

Расходы, непосредственно связанные с получением доходов от обычных видов деятельности, учитываются на счете 20 «Основное производство» и на конец каждого отчетного периода списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.02 «Себестоимость продаж»).

Расходы на нужды управления, связанные с ведением деятельности Общества, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 «Управленческие расходы»).

2.5 Текущий налог на прибыль, отложенные налоговые обязательства и отложенные налоговые активы

Вычитаемые и налогооблагаемые временные разницы определяются по состоянию на отчетную дату как разность между балансовой стоимостью активов и обязательств и их налоговой величиной.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто в составе внеоборотных активов по строке 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы» и долгосрочных обязательств по строке 1450 «Другие долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса соответственно.

Условный расход по налогу на прибыль, а также ПНР и ПНД в учете не отражаются.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль организацией отражаются обособленно на отдельных субсчетах счета 99 «Прибыли и убытки»: 99.02.Т «Текущий налог на прибыль»; 99.02.О «Отложенный налог на прибыль».

При отражении в учете операций, не влияющих на чистую прибыль (убыток), но формирующих совокупный финансовый результат периода и (или) капитал Общества, отражение в учете ОНА и ОНО по таким операциям осуществляется в соответствии с Рекомендациями Р-102/2019-КпР «Порядок учета налога на прибыль»

В случае изменения временных разниц ретроспективным исправлением ошибок возникающие изменения отложенных налоговых активов или обязательств отражаются по дебету или кредиту счета 09 «Отложенные налоговые активы» или 77 «Отложенные налоговые обязательства» в корреспонденции соответственно с кредитом или дебетом счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

3. Пояснения по отдельным статьям бухгалтерского баланса

3.1 Материальные внеоборотные активы

По строке 1150 «Материальные внеоборотные активы» бухгалтерского баланса отражены:

Наименование объекта	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Сооружения	24 145	21 396	8 323
Земельные участки	50 254	47 763	40 916

Транспортные средства	33 735	39 489	1 164
Итого:	108 134	108 648	50 403

3.2 Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы

В составе строки 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса отражены следующие отложенные налоговые активы:

Наименование объекта	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Основные средства	388	316	232
Оценочные обязательства и резервы	208	167	76
Расходы будущих периодов	6		
Резервы сомнительных долгов	241	116	63
Убытки прошлых лет	8 929	5 002	1 865
Итого	9 772	5 601	2 236

Признание ОНА в отчетном периоде связано с начислением в бухгалтерском учете резерва на оплату отпусков, резерва сомнительных долгов, с разницей признания в бухгалтерском и налоговом учете расходов будущих периодов, амортизационных отчислений и убытков прошлых периодов.

В составе строки 1170 «Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы» бухгалтерского баланса отражена дебиторская задолженность со сроком погашения свыше 12 месяцев:

на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
5	-	24

3.3 Дебиторская задолженность

В составе строки 1240 «Финансовые и другие оборотные активы» бухгалтерского баланса отражена следующая дебиторская задолженность:

Вид задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты по авансам выданным	3 527	3 536	6 079
Расчеты с покупателями и заказчиками	235	166	70
Расчеты с персоналом	-	-	7
Расчеты по налогам и сборам	186	839	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 983	5 997	75
Итого	9 931	10 538	6 231

3.4 Прочие обязательства

По строке 1450 «Другие долгосрочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены отложенные налоговые обязательства:

на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
225	225	180

3.5 Краткосрочные обязательства

По строке 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены:

Вид задолженности	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	52	330	20
Расчеты с покупателями	56	69	24
Расчеты по налогам и сборам	861	1031	188
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	164	116	2
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	14
Итого:	1 133	1 546	248

По строке 1550 «Другие краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса отражены резервы предстоящих расходов на оплату отпусков работникам:

на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
832	667	380

3.6 Расходы по обычным видам деятельности

По строке 2120 «Расходы по обычным видам деятельности» Отчета о финансовых результатах отражены следующие управленческие расходы:

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Себестоимость продаж, в т.ч.	(4 261)	(556)
ТО инженерных систем	(711)	(556)
Услуги по содержанию зданий	(3 550)	
Управленческие расходы, в т.ч.	(51 141)	(35 490)
Охрана территории	(25091)	(19471)
Оплата труда (включая страховые взносы)	(11527)	(8905)
Амортизация	(9129)	(4117)
Имущественные налоги	(2565)	(2049)
Техническое обслуживание техники и ТС	(1484)	(155)
Теплоснабжение, газ, электроэнергия	(541)	(173)
Аренда офиса	(48)	(48)
Прочие затраты	(756)	(620)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(55 402)	(36 046)

3.7 События после отчетной даты

За период с 15 января по 24 февраля 2026 Акционером общества ЗАО «Базис-Диалог» - ООО «АТОН НЕДВИЖИМОСТЬ» решением от 19.07.2024 внесло в имущество денежный вклад в сумме 18 500 000 рублей.

Иные существенные события за период после 31 декабря 2025 г. до даты подписания годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

3.8 Специальные пояснения

Общество не ведет совместной деятельности и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами.

Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.