Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.
ООО «Риэлт» ИНН 2308164541

Организация является субъектом малого предпринимательства и ведет бухгалтерский учет по упрощенным формам.

1. Учетная политика

- **Основные средства (ФСБУ 6/2020):** Лимит стоимости ОС установлен в размере **100 000 руб.** Объекты ниже лимита списываются на расходы в момент ввода в эксплуатацию. Амортизация начисляется линейным способом.
- **Запасы (ФСБУ 5/2019):** Затраты на управленческие нужды и содержание объектов недвижимости признаются расходами периода в полной сумме по мере их возникновения.
- **Аренда (ФСБУ 25/2018):** Организация классифицирует аренду как операционную. Доходы признаются равномерно в течение срока действия договоров.
- **Налоги:** ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» не применяется.

2. Внеоборотные активы (Основные средства)
На 31.12.2025 г. остаток основных средств (строка 1150) составляет 68443 тыс. руб. Детальное раскрытие состава и движения ОС приведено в **Таблице 4.**

3. Оборотные активы

- **Запасы:** Остатки на 31.12.2025 г. являются несущественными (менее 5% баланса). Резерв под обесценение не создавался.
- **Финансовые вложения:**
- Детальное раскрытие состава и движения финансовых вложений приведено в **Таблице 5.**

Дебиторская задолженность: На 31.12.2025 г. дебиторская задолженность составляет 8025 тыс. руб. (более 5% валюты баланса). Задолженность является текущей, просроченных сумм нет.
В составе задолженности:

- расчеты с арендаторами за услуги аренды, коммунальные платежи — 1728 тыс. руб.;
- авансы, выданные поставщикам (энергоснабжающие организации, охрана, уборка, ремонтные работы) — 3306 тыс. руб.;
- прочая задолженность (налоги, переплаты, прочие кредиторы) — 2301 тыс. руб.

- расчеты с персоналом по прочим операциям – 690 тыс.руб.

Кредиторская задолженность: На 31.12.2025 г. кредиторская задолженность составляет 8187 тыс. руб. (более 5% валюты баланса). **Просроченная задолженность перед поставщиками, бюджетом и персоналом отсутствует.**
В составе задолженности:

- Расчеты с поставщиками (коммунальные услуги, эксплуатация здания, охрана, уборка) — 3727 тыс. руб.;
- Авансы, полученные от арендаторов (предоплата за будущие периоды) — 1293 тыс. руб.;
- Задолженность по налогам и взносам (текущие начисления за декабрь 2025 г.) — 3167 тыс. руб.

Все обязательства являются текущими и будут погашены в установленные договорами и законом сроки.

- **5. Финансовые результаты**
- Выручка за 2025 г. в сумме 48238 тыс. руб. сформирована доходами от оказания услуг по аренде недвижимости.
- Расходы по основной деятельности включают коммунальные платежи, налоги, эксплуатационные затраты и амортизацию.
- Сумма налога по УСН за 2025 год составила 2251 тыс. руб.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
					списано			переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	125 624	(55 536)	1 575	-	-	(3 269)	-	-	-	-	-	127 200	(58 804)
	За 2024 г.	124 759	(52 111)	865	-	-	(3 425)	-	-	-	-	-	125 624	(55 536)
в том числе: Здания	За 2025 г.	110 646	(45 166)	-	-	-	(2 951)	-	-	-	-	-	110 646	(48 117)
	За 2024 г.	110 646	(42 215)	-	-	-	(2 951)	-	-	-	-	-	110 646	(45 166)
Сооружения	За 2025 г.	264	(264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264	(264)
	За 2024 г.	264	(264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	264	(264)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	10 189	(9 263)	390	-	-	(254)	-	-	-	-	-	10 579	(9 516)
	За 2024 г.	9 324	(8 794)	865	-	-	(470)	-	-	-	-	-	10 189	(9 263)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	883	(842)	1 185	-	-	(64)	-	-	-	-	-	2 068	(905)
	За 2024 г.	883	(838)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	883	(842)
Земельные участки	За 2025 г.	3 642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 642	-
	За 2024 г.	3 642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 642	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	49 216	(15 479)	-	-	-	(544)	-	-	-	-	-	49 216	(16 023)
	За 2024 г.	49 216	(13 457)	-	-	-	(2 022)	-	-	-	-	-	49 216	(15 479)
в том числе: Здания	За 2025 г.	34 920	(2 993)	-	-	-	(544)	-	-	-	-	-	34 920	(3 537)
	За 2024 г.	34 920	(2 449)	-	-	-	(544)	-	-	-	-	-	34 920	(2 993)
Транспортные средства	За 2025 г.	10 465	(10 465)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 465	(10 465)
	За 2024 г.	10 465	(8 988)	-	-	-	(1 477)	-	-	-	-	-	10 465	(10 465)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	2 021	(2 021)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 021	(2 021)
	За 2024 г.	2 021	(2 021)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 021	(2 021)
Земельные участки	За 2025 г.	1 810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 810	-
	За 2024 г.	1 810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 810	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
					списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)				переоценка			
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	96 136	98 374	102 955
в том числе: Здания	93 912	97 407	100 902
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 062	926	530
Транспортные средства	-	-	1 477
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 163	41	45
Неамортизируемые основные средства - всего	5 452	5 452	5 452
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	5 452	5 452	5 452
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости			

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	47	-	1 680	-	(105)	(1 575)	47	-
	За 2024 г.	47	-	-	-	-	-	47	-
в том числе: Общая	За 2025 г.	-	-	1 338	-	-	(1 338)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Материалы	За 2025 г.	-	-	342	-	(105)	(237)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	47	-	-	-	-	-	47	-
	За 2024 г.	47	-	-	-	-	-	47	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	865	-	-	(865)	-	-
в том числе: Автоматическая\ пож.сигнализ и система оповещения на техн.этаж	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	865	-	-	(865)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	3 197	-	9 154	(540)	-	-	-	-	11 811	-
	За 2024 г.	905	-	2 527	(235)	-	-	-	-	3 197	-
в том числе: Предоставленные займы	За 2025 г.	3 075	-	8 915	(179)	-	-	-	-	11 811	-
	За 2024 г.	905	-	2 405	(235)	-	-	-	-	3 075	-
Вклады по договору простого товарищества	За 2025 г.	122	-	239	(361)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	122	-	-	-	-	-	122	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	4 550	-	566 761	(564 450)	-	-	-	-	6 861	-
	За 2024 г.	932	-	69 221	(65 603)	-	-	-	-	4 550	-
в том числе: Депозитные счета	За 2025 г.	4 550	-	566 761	(564 450)	-	-	-	-	6 861	-
	За 2024 г.	932	-	69 221	(65 603)	-	-	-	-	4 550	-
Итого	За 2025 г.	7 747	-	575 915	(564 990)	-	-	-	-	18 672	-
	За 2024 г.	1 837	-	71 748	(65 838)	-	-	-	-	7 747	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 271	279
Затраты на оплату труда	2 795	2 504
Отчисления на социальные нужды	743	599
Амортизация	3 813	5 446
Прочие затраты	34 557	21 136
Итого по элементам	43 178	29 965
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	2	2
Итого расходы по обычным видам деятельности	43 180	29 967