Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Основные виды деятельности по ОКВЭД, осуществляемые Обществом: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20).

Организация является субъектом малого предпринимательства (ФЗ от 24.07.2007 № 209-ФЗ).

В отчетном периоде организация применяла упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом налогообложения «Доходы» (ставка 6%) в соответствии с гл. 26.2 НК РФ.

1. Пояснения к учетной политике

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным и отраслевым стандартам бухгалтерского учета.

Организация применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета и формирует упрощенную бухгалтерскую отчетность. (ч. 4 ст. 6 ФЗ № 402-ФЗ; ПБУ 1/2008).

1. Учет основных средств и нематериальных активов.

Порядок учета	Основание
Лимит для признания актива в составе основных средств — 100 000 руб. Все группы основных средств (нематериальных активов) оцениваются по первоначальной стоимости. Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета. Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов). Организация применяет упрощенные способы ведения учета основных средств (нематериальных активов). Переоценка основных средств (нематериальных активов) не производится.	п.3, 5,33,35,36 ФСБУ 6, п.3, 7,12,13 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, ОК 013-2014 (СНС 2008), ст. 130 ГК РФ, ФЗ №402-ФЗ, гл.26.2 НК РФ
Основные средства классифицируются по группам: - здания - сооружения - машины и оборудование (кроме офисного) - офисное оборудование - транспортные средства - производственный и хозяйственный инвентарь - рабочий скот - продуктивный скот - многолетние насаждения - земельные участки - объекты природопользования - капитальные вложения в арендованное имущество - прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости - другие виды основных средств Нематериальные активы классифицируются по группам: - произведения науки, литературы и искусства - программы ЭВМ - базы данных - изобретения	

- полезные модели - промышленные образцы - секреты производства (ноу-хау) - селекционные достижения - лицензии и разрешения - другие НМА	

2. Учет запасов.

Порядок учета	Основание
Организация не учитывает запасы, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.	а. 2 п. 2 ФСБУ 5/2019

3. Учет аренды.

Порядок учета	Основание
Организация классифицирует аренду как операционную. Доходы признаются равномерно в течение срока аренды. Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду.	п. 11, 12, 14 ФСБУ 25/2018

4. Учет денежных средств и денежных эквивалентов.

Порядок учета	Основание
В состав денежных средств организация включает остатки наличных денег в кассе и безналичных денежных средств на расчетных счетах в банках. К денежным эквивалентам относятся краткосрочные банковские депозиты (до 90 дней), характеризующиеся незначительным риском изменения стоимости и высокой ликвидностью.	п.11,20 ПБУ 4/99 п. 5 ПБУ 23/2011, Приказ Минфина № 66н, Информация Минфина РФ № ПЗ-10/2012

5. Учет финансовых и других оборотных активов.

Порядок учета	Основание
В составе финансовых и других оборотных активов организация отражает активы, срок обращения которых не превышает 12 месяцев. Дебиторская задолженность признается в сумме фактически начисленных обязательств согласно договорам и первичным документам. Организация не создает резерв по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в балансе по номинальной стоимости (без дисконтирования) Безнадежная дебиторская задолженность (срок давности 3 года) списывается на прочие расходы по результатам инвентаризации. Состав дебиторской задолженности: - долги арендаторов по арендной плате - авансы поставщикам - переплаты по налогам в бюджет Финансовые вложения включают краткосрочные банковские депозиты и процентные займы, предоставленные контрагентам. Их оценка на отчетную дату производится по фактическим затратам на приобретение (без корректировки на рыночную стоимость).	п.73, 77 Положение по ведению бухучета и бухотчетности в РФ (Приказ №34н), п.19 ПБУ 4/99, ст. 196 ГК РФ, п.7.4 ПБУ 1/2008, п. 8,19,21,41 ПБУ 19/02, ч. 4 ст. 6 ФЗ №402-ФЗ, ФЗ №209-ФЗ, Приказ Минфина №66н

6. Учет долгосрочных заемных средств.

Порядок учета	Основание
Долгосрочные заемные средства- обязательства по возврату денежных средств, срок погашения которых по договору составляет более 12 месяцев после отчетной даты. Кредиторская задолженность по полученным займам и кредитам отражается в сумме, фактически полученной от кредитора (номинальная стоимость), без применения дисконтирования. В долгосрочные заемные средства входят: - долгосрочные кредиты банков. - займы от других организаций. - займы от учредителей или сотрудников. - начисленные проценты. Проценты по полученным займам и кредитам признаются прочими расходами того периода, в котором они произведены (начислены). Начисление процентов производится ежемесячно в соответствии с условиями договора, независимо от факта их выплаты.	п. 2,4,6,7 ПБУ 15/2008, п. 19 ПБУ 4/99, п.7.4 ПБУ 1/2008, ч. 4 ст. 6 ФЗ №402-ФЗ, ФЗ №209-ФЗ, Приказ Минфина №66н

7. Учет кредиторской задолженности.

Порядок учета	Основание
Кредиторская задолженность признается в бухгалтерском учете в сумме фактических обязательств согласно условиям договоров и первичных документов. Организация не дисконтирует долгосрочную задолженность. Задолженность отражается в сумме номинальных обязательств. Долги с истекшим сроком исковой давности (3 года) включаются в прочие доходы в бухгалтерском учете и во внереализационные доходы в налоговом учете. Кредиторская задолженность включает в себя: задолженность перед поставщиками и подрядчиками, задолженность перед персоналом, задолженность перед бюджетом и фондами, задолженность по полученным авансам, задолженность перед прочими кредиторами, задолженность перед подотчетными лицами.	п.73,78 Приказ №34н, ст. 196, 415 ГК РФ, п.7.4 ПБУ 1/2008, п. 7,10.6,16 ПБУ 9/99, п. 1 ст. 346.15 НК РФ, п.20 ПБУ 4/99, ч. 4 ст. 6 ФЗ №402-ФЗ, ФЗ №209-ФЗ, Приказ Минфина №66н

8. Инвентаризация.

Порядок учета	Основание
Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности (по состоянию на 31 декабря).	П. 16 ФСБУ 28/2023, ст. 11 ФЗ № 402-ФЗ, п. 26 Приказа №34н и ст. 11 ФЗ №402-ФЗ.

9. Выручка.

Порядок учета	Основание

Выручкой от обычных видов деятельности организации признаются доходы от предоставления за плату во временное пользование собственных объектов недвижимого имущества. В состав выручки включаются суммы арендной платы (фиксированная часть) и суммы возмещения эксплуатационных и коммунальных расходов, поступающие от арендаторов (переменная часть). В бухгалтерском учете выручка признается на последнее число каждого месяца аренды (методом начисления) на основании договора и первичных документов. В целях налогового учета доходом признаются фактически поступившие денежные средства на расчетный счет или в кассу организации (кассовый метод).	п. 5,12 ПБУ 9/99, ст. 346.15 и ст. 346.17 НК РФ, Письма Минфина, п. 24,25 ФСБУ 25/2018, п. 7 ПБУ 1/2008

10. Расходы по обычным видам деятельности.

Порядок учета	Основание
Расходами по обычным видам деятельности признаются затраты, связанные с оказанием услуг по предоставлению имущества в аренду. В себестоимость включаются: амортизация здания, коммунальные платежи, расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание помещений. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств (метод начисления). Входящий НДС от поставщиков (коммуналка, ремонт) включается в стоимость соответствующих расходов.	п. 5,9,18 ПБУ 10/99; ФСБУ 6/2020, ст. 346.11 и ст. 170 НК РФ

11. Управленческие расходы.

Порядок учета	Основание
Управленческие расходы включают в себя затраты на нужды управления, не связанные непосредственно с эксплуатацией и содержанием сдаваемого в аренду имущества. Управленческие расходы признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств (метод начисления).	п.7,9,18,20 ПБУ 10/99, п. 26 ФСБУ 5/2019, стр. 2220 Приказ Минфина № 66н, ч. 4 ст. 6 ФЗ № 402-ФЗ

12. Проценты к уплате.

Порядок учета	Основание
Проценты признаются прочими расходами равномерно в тех периодах, к которым они относятся, независимо от даты выплаты. Организация не дисконтирует задолженность по кредитам и займам, Проценты признаются в сумме номинальных обязательств.	п. 6, 7,8 ПБУ 15/2008, п.7.4 ПБУ 1/2008, п. 11, 18 ПБУ 10/99, ч.4 ст.6 ФЗ № 402-ФЗ, ФЗ № 209-ФЗ

13. Прочие доходы.

Порядок учета	Основание

Доходы, не являющиеся выручкой от аренды, признаются прочими. В целях налогообложения данные поступления классифицируются как внереализационные доходы и включаются в налоговую базу по налогу при УСН в периоде их фактического получения (кассовый метод). К прочим доходам относятся: - проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации (депозиты, займы). - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров. - кредиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности.	п. 4, 7, 10.6 ПБУ 9/99, ст. 346.15, 346.17 НК РФ, ст. 196 ГК РФ, ч. 4 ст. 6 ФЗ № 402-ФЗ, Приказ Минфина № 66н

14. Налог при упрощенной системе налогообложения.

Порядок учета	Основание
Объектом налогообложения признаются доходы. Налоговая ставка устанавливается в размере 6%. Налоговая база определяется как денежное выражение доходов организации, определяемых кассовым методом. Сумма налога (авансовых платежей по налогу), исчисленная за налоговый (отчетный) период, уменьшается на сумму страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, уплаченных (в пределах исчисленных сумм) в качестве единого тарифа, а также на сумму страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Указанная сумма налога (авансовых платежей) не может быть уменьшена более чем на 50 процентов.	п. 1 ст. 346.14, п. 1 ст. 346.20, п. 3.1 ст. 346.21, ст. 425 НК РФ, ФЗ от 24.07.1998 № 125-ФЗ, ст. 45 НК РФ

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3.1 Основные средства

В отчетный период приобретение новых и списание с амортизированных основных средств не производилось. (таб.1)

таб.1 тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025
Первоначальная стоимость основных средств	10 638
Накопленная амортизация основных средств	3 731
Амортизируемые основные средства	**6 907**

3.2 В отчетный период нематериальные активы не приобретались.

3.3 В связи с размещением денежных средств на депозитных счетах и возвратами заемных денежных средств суммы по стр. 1250, стр. 1240, стр. 1410, стр. 2330, стр. 2340, стр. 1300 изменяются соответственно. Заемные денежные средства являются долгосрочными согласно условиям договора.

3.4 Дебиторская задолженность.

Просроченная дебиторская задолженность в отчетный период отсутствует. (таб.2)

таб. 2 тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025
Обеспечение обязательств по договорам коммунальных услуг	26
Авансы по договорам коммунальных услуг	28
Всего на конец отчетного периода	**54**

3.5 Краткосрочная кредиторская задолженность. (таб.3)

таб. 3 тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025
Задолженность по договорам коммунальных услуг	35
Авансы по договорам аренды	324
Обеспечения обязательств по договорам аренды	136
Задолженность по налогам	6
Всего на конец отчетного периода	**501**

3.6 Расходы по обычным видам деятельности. (таб.4)

таб. 4 тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 г.
Затраты на оплату труда	325
Отчисления на социальные нужды	92
Амортизация	443
Прочие затраты, в т.ч.	**1 279**
Аренда офиса	152
Услуги связи	31
Коммунальные услуги	1097
Итого расходы по обычным видам деятельности	**2 140**

3.7 Государственная помощь в отчетный период не осуществлялась.
3.8 Финансовые вложения в отчетный период не осуществлялись.

Генеральный директор _____ Копничев Дмитрий Викторович

25 марта 2026 г.