

ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ  
НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА  
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА ЯНВАРЬ-ДЕКАБРЬ 2025 ГОДА  
ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО»

1. Данные об Обществе

Полное фирменное название организации	Общество с ограниченной ответственностью "НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО"
Сокращенное фирменное название организации	ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО»
Юридический адрес	191186, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ № 78, пр-кт Невский, дом 11/2, литера А, помещение 17-Н, кабинет 8
Фактический адрес	191186, Город Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ № 78, пр-кт Невский, дом 11/2, литера А, помещение 17-Н, кабинет 8
Данные о государственной регистрации	Дата государственной регистрации: 11.10.2011 ОГРН 1114706004995
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН и КПП	4706032435/ 784001001
Вид (ы) деятельности	41.20, 42.11, 42.21, 42.22, 68.1, 68.2, 71.1, 71.20.9
Отраслевая принадлежность ОКВЭД	68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Общество не имело в отчетном периоде филиалов и представительств.

Среднегодовая численность работников за ответный период составила: 5 человек

Численность работающих на 31 декабря 2025 года: 6 человек

2. Общие положения

- a. Упрощенная бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.
- b. В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО» применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета. Данная отчетность является упрощенной бухгалтерской отчетностью.

3. Учетная политика

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

В связи с применением упрощенных способов учета упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что:

- не применяется ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль".
- не применяется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Положение учетной политики	Утвержденный вариант	Основание
	Основные средства	
Принятие к учету	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"
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	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»
Срок полезного использования	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	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

	полезного использования устанавливается с учетом срока их использования на момент приобретения.	
	Учет материально-производственных запасов	
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости.	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
Учет заготовления материалов	Синтетический учет заготовления и приобретения материалов ведется по фактической себестоимости с использованием счета 10 «Материалы» (без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонения в стоимости материальных ценностей»)	пп. 12 п. 3. Типовых рекомендаций по организации бухгалтерского учета для субъектов малого предпринимательства (утв. Приказом Минфина РФ от 21.12.1998 N64н); п. 3.1 Информации Минфина РФ от N ПЗ-3/2012
	Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	
Учет процентов по займам и кредитам	Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов	П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
	Учет доходов и расходов	
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".	Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций (утв. приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н) (пояснения к счету 26)
Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления	Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления (кроме договоров строительного подряда) признается по завершению выполнения работы, оказания услуги, реализации продукции в целом	п. 13 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)"

#### 4. Методы ведения бухгалтерского учета

Ведение бухгалтерского учета за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 года осуществлялось ООО "Прайм. Консультационные и оценочные услуги" (ИНН: 7805196398).

Для обработки, хранения и анализа первичной бухгалтерской информации, а также подготовки отчетности Обществом используются система программного обеспечения «1С «Бухгалтерия 8.3».

#### 5. Структура управления Общества

Единоличный исполнительный орган – с 21.12.2018 года Генеральный директор Химиляйне Денис Яковлевич

#### 6. Уставный капитал и акции

Учредителями общества являются:

Баранов Михаил Владимирович - доля в уставном капитале 100 %.

Уставный капитал общества на 31.12.2025 года — 10 тыс. руб.

#### 7. Совместная деятельность Общества

В 2025 году Общество не вело совместную деятельность

#### 8. Курсы валют на отчетную дату

Операции, выраженные в иностранной валюте в отчетном период Обществом, не осуществлялись.

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, но подлежащих оплате в рублях по курсу, определенному соглашением сторон и отличному от установленного на отчетную дату курса Центрального банка Российской Федерации отсутствуют.

#### 9. Описание основных видов деятельности

ООО «Недвижимость и Строительство» в 2025 году осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного нежилого помещения по адресу город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, улица Талалихина, Дом 8, Помещение 1Н/2

#### 10. Нематериальные активы

Нематериальные активы в 2025 году Обществом не приобретало. Нематериальные активы отсутствуют.

11. Расходы на НИОКР

Расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы Общество в 2025 году не осуществляло.

12. Основные средства на 31.12.2025 отсутствуют

13. Запасы

13.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	1 025	-	19	(19)	-	-	-	-	1 025	-
	3а 2024 г.	1 025	-	189	-	-	-	(189)	-	1 025	-
в том числе: Сырье и материалы	3а 2025 г.	-	-	19	(19)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	189	-	-	-	(189)	-	-	-
Товары	3а 2025 г.	1 025	-	-	-	-	-	-	-	1 025	-
	3а 2024 г.	1 025	-	-	-	-	-	-	-	1 025	-

14. Финансовые вложения

14.1 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	3а 2025 г.	67 526	-	4 000	(702)	-	-	-	-	70 824	-
	3а 2024 г.	60 300	-	10 000	(2 774)	-	-	-	-	67 526	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	67 526	-	4 000	(702)	-	-	-	-	70 824	-
	3а 2024 г.	60 300	-	10 000	(2 774)	-	-	-	-	67 526	-

**15. Денежные средства и денежные эквиваленты**

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на 31.12.2025 составили 7 805 тыс. руб.

**16. Расчеты с дебиторами и кредиторами**

Анализ дебиторской задолженности (ДЗ)

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете путем ведения аналитики по каждому контрагенту, а также по каждому договору с ним на основании первичных документов (акты выполненных работ (оказанных услуг), товарные накладные (ТОРГ-12) и т.д.) на счетах учета расчетов.

Дебиторская задолженность, по которой истек срок исковой давности, а также другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому возникшему обязательству. Списание дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, производится на основании результатов инвентаризации и решения руководителя в письменном виде.

На отчетную дату дебиторская задолженность составила 56 081 тыс. руб.

16.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	51 308	-	25 946	-	(21 173)	-	-	-	56 081	-
	За 2024 г.	76 858	-	16 405	-	(41 953)	(2)	-	-	51 308	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 848	-	1	-	(82)	-	-	-	1 767	-
	За 2024 г.	2 118	-	1 878	-	(2 147)	(2)	-	-	1 848	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	3 473	-	21 628	-	(21 114)	-	-	-	3 987	-
	За 2024 г.	1 964	-	12 009	-	(10 500)	-	-	-	3 473	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	45 187	-	4 309	-	-	-	-	-	49 496	-
	За 2024 г.	71 547	-	2 408	-	(28 768)	-	-	-	45 187	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	111	-	(92)	-	(19)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	111	-	-	-	-	-	111	-

Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	690	-	99	-	42	-	-	-	831	-
	За 2024 г.	1 227	-	-	-	(537)	-	-	-	690	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-
Итого	За 2025 г.	51 308	-	25 946	-	(21 173)	-	-	X	56 081	-
	За 2024 г.	76 858	-	16 405	-	(41 953)	(2)	-	X	51 308	-

#### Анализ кредиторской задолженности (КЗ)

Суммы кредиторской задолженности отражаются в бухгалтерском учете путем ведения аналитики на счетах учета расчетов по каждому поставщику, а также по каждому договору с ним. На счетах расчетов задолженность отражается на основании первичных документов, полученных от поставщиков.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся к прочим доходам организации.

На отчетную дату кредиторская задолженность составила 102 101 тыс. руб.

#### 16.2. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	78 201	-	-	(280)	-	-	77 921
	За 2024 г.	79 701	-	-	(1 500)	-	-	78 201
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	78 201	-	-	(280)	-	-	77 921
	За 2024 г.	79 701	-	-	(1 500)	-	-	78 201
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	18 151	5 954	-	92	(18)	-	24 180
	За 2024 г.	41 235	9 720	-	(32 804)	-	-	18 151
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	18	-	-	-	(18)	-	-
	За 2024 г.	256	3 972	-	(4 211)	-	-	18

Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	25	-	-	-	-	-	25
	За 2024 г.	28 540	25	-	(28 540)	-	-	25
Проценты по займам и кредитам	За 2025 г.	18 107	5 286	-	-	-	-	23 394
	За 2024 г.	12 384	5 723	-	-	-	-	18 107
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	667	-	92	-	-	759
	За 2024 г.	53	-	-	(53)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	1	-	-	-	-	3
	За 2024 г.	2	-	-	-	-	-	2
Итого	За 2025 г.	96 352	5 954	-	(188)	(18)	X	102 101
	За 2024 г.	120 936	9 720	-	(34 304)	-	X	96 352

17. Обеспечение обязательств на 31.12.2025 отсутствует

18. Расходы

18. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	19	189
Затраты на оплату труда	119	75
Отчисления на социальные нужды	36	23
Амортизация	498	1 953
Прочие затраты	1 157	2 765
Итого по элементам	1 828	5 005
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 828	5 005

19. Доходы

Доходы от основного вида деятельности в 2025 году составили 0 тыс. руб.

20. Оценочные и условные активы и обязательства

Оценочных и условных активов, и обязательств нет.

21. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Обеспечение обязательств и платежей, а также залогов в отчетном периоде Общество не получало

22. Обеспечение обязательств и платежей выданные

Обеспечение обязательств и платежей не выдавались

**23. Государственная помощь**

Государственную помощь в отчетном периоде Общество не получало

**24. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

**25. Решения по распределению прибыли**

В 2025 году Обществом принято решение прибыль не распределять, дивиденды не выплачивать.

Корректировка показателей бухгалтерской отчетности в связи с изменением учетной политики не вносилась.

**26. Информация о прекращении деятельности**

Общество в обозримом будущем не намерено прекращать деятельность

Генеральный директор

Химиляйне Д.Я.

\_\_\_\_\_

(наименование должности)

(подпись)

\_\_\_\_\_

(расшифровка подписи)

"05" марта 2025 г.

