Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «СД-Недвижимость» за 2025год

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СД-Недвижимость» (далее также «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное официальное наименование на русском языке	Общество с ограниченной ответственностью «СД-Недвижимость»
Сокращенное официальное наименование на русском языке	ООО «СД-Недвижимость»
Полное официальное наименование на английском языке	-
Сокращенное официальное наименование на английском языке	-
ОГРН	1097746554432
Руководитель (наименование), Ф.И.О.	Сидельников Дмитрий Николаевич
Главный бухгалтер, Ф.И.О.	Сидельников Дмитрий Николаевич
Юридический адрес предприятия	121099, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 27, помещ. 7Б/П
Фактический адрес предприятия	121099, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул Новый Арбат, д. 27, помещ. 7Б/П
Наименование налогового органа	ИФНС РФ № 4 по г.Москве
ИНН/КПП	7704733840/770401001
Дата постановки на учет	21.09.2009
Размер уставного капитала	10 000
Сведения об учредителях	Сидельников Дмитрий Николаевич
Основные виды деятельности, ОКВЭД	63.99.1
Обособленные подразделения, филиалы, представительства	-
Лицензии	-
Основной расчетный счет	40702810238000058096

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

Для ведения бухгалтерского учета Общество принимает автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы «1С». Бухгалтерия предприятия.(редакция 3.0) Принятая механизированная система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета. Основанием для записей в регистрах бухгалтерского учета являются первичные документы, а также расчеты, справки, служебные записки бухгалтерии.

Бухгалтерский учет осуществляет сторонняя бухгалтерская служба.

Определение уровня существенности

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Если процентное соотношение составляет более 5% процентов, то ошибка признается существенной.

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 5% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 5%

Способы оценки имущества

В соответствии со ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении.
Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствие с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».
Нематериальный актив принимается к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету. Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях (п.6,7 ПБУ 14/2007).

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования (п.23-27 ПБУ 14/01)
Амортизационные отчисления по нематериальным активам производятся линейным способом.

Переоценка нематериальных активов не осуществляется.

Основные средства

Учет основных средств в Обществе осуществляется в соответствие с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

Объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно признаками, установленными п.4 Стандарта.

Не применяется настоящий Стандарт в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 Стандарта, но имеющих стоимость ниже лимита - 100 000 руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Указанное решение раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности с указанием лимита стоимости, установленного организацией.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по *первоначальной стоимости*. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

-по первоначальной стоимости;

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Для каждого объекта основных средств организация определяет срок полезного использования в соответствии п.8, 9 Стандарта.

Способ начисления амортизации: линейный

Ликвидационная стоимость определяется в соответствие п.30-32 Стандарта.

Начисление амортизации объекта основных средств:
-начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

-прекращается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Резерв на ремонт основных средств в Обществе не создается.
В соответствие с п.38 Стандарта Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).

Аренда

Формирование в бухгалтерском учете информации об объектах бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества, допустимые способы ведения бухгалтерского учета таких объектов, состав и содержание указанной информации, раскрываемой в бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Финансовые вложения

Для отражения в бухгалтерском учете операций с финансовыми вложениями Общество руководствуется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Учет и раскрытие информации о финансовых вложений осуществляется в разрезе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений.

Запасы

При учете запасов Общество применяет стандарт ФСБУ 5/2019, утвержденный приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.11.2019 N 180н.

Настоящий Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены (п.2 ФСБУ 5/2019)

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. К запасам относятся активы, перечисленные в п.3 ФСБУ 5/2019.

Единицей учета запасов устанавливается номенклатурный номер (инвентарный номер) Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается одним из следующих способов :
- по средней себестоимости;

Дебиторская задолженность

В бухгалтерском учете Организация создает не резервы сомнительных долгов.

Учет расходов по займам и кредитам

Учет расходов по займам и кредитам осуществляется в соответствии с положениями ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам".

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) (п.2-4 ПБУ 15/2008)

Проценты за пользование заемными средствами включаются в состав прочих расходов. Дополнительные расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами и отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому они относятся.
В бухгалтерской отчетности задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов и с учетом срока погашения займа и кредита.

Оценочные обязательства

Общество не создает резерв на оплату предстоящих отпусков.

Доходы организации

Доходами от обычных видов деятельности является выручка по оказанию риэлторских услуг в соответствие с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в соответствие с п.6 ПБУ 9/99 в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий (п.12 ПБУ 9/99):

а) организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом; б) сумма выручки может быть определена;

в) имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив, либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;

г) право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);

д) расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на: доходы от обычных видов деятельности;

 прочие доходы

Расходы организации

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с деятельностью организации (п.5 ПБУ 10/99 «Расходы организации»)

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в соответствие с п.6 ПБУ 10/99 в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (с учетом положений пункта 3 настоящего Положения).

Расходы признаются в бухгалтерском учете в соответствие с п.16, 17 ПБУ 10/99 при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив, либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива. Расходы подлежат признанию в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода (денежной, натуральной и иной).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

Аренда помещений
Взносы в ФСС от НС и ПЗ
Оплата труда
Прочие расходы
Страховые взносы

Изменения в учетной политике

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились

3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Состав нематериальных активов по состоянию на 31.12.2025:

Наименование	**Остаточная стоимость**
нет	нет

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ И ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Организация не имеет основных средств и НМА.

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена Состав финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025:

Код Строки бух. отчетности	**Наименование**	**Сумма(тыс.руб)**
1240	Предоставленные займы	нет

5. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде отсутствуют.

В отчётном периоде резерв под обесценение запасов (сырья, товаров, готовой продукции) не создавался, поскольку при проведении тестирования обесценение запасов не выявлено.

6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена .

Наименование	Вид задолженности	Счет	Сумма(тыс.руб)
Дебиторская задолженность, всего в т.ч.:		**Стр.1230**	**131789**
Сальдо на конец периода	Задолженность за покупателем	62.01	50
Сальдо на конец периода	Аренда помещения	60.02	68
Сальдо на конец периода	Налог	68	49
Сальдо на конец периода	Задолженность по инвестиционному контракту	76.05.	131622

Списание дебиторской задолженности в состав прочих расходов в отчетном периоде не осуществлялась.

7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов по состоянию на 31.12.2025:

Наименование	Сумма(тыс.руб)
Касса	1,5
Расчетный счет	1933,18
Итого:	**1934,68**

8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Уставный капитал Общества в отчетном периоде не изменялся.

9. НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ (НЕПОКРЫТЫЙ УБЫТОК)

Информация о нераспределенной прибыли (непокрытом убытке) за отчетный период составляет в - 5326,52 тыс.руб.

Использование прибыли в 2025г не осуществлялась.

10. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА (тыс.руб.)

На начало периода	На конец периода
28120	15500

Проценты по полученным заемный средствам считались по ставке 12,5%.

11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице

5.3 «Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах».

Состав кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2025:

Наименование	Счет	Сумма(тыс.руб)
Кредиторская задолженность, всего в т.ч.:	**стр.1520**	**287**
Сальдо на конец периода	68	32
Сальдо на конец периода	69	40
Сальдо на конец периода	76	215

Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности в состав прочих доходов в отчетном периоде не осуществлялась.

12. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Расшифровка ***доходов от обычной деятельности***, отраженных в Отчете о финансовых результатах за отчетный период

Показатели	Сумма(тыс.руб)
Выручка, всего: **в том числе**	**183**
выручка от реализации услуг:	183

Расшифровка ***прочих доходов***, отраженных в Отчете о финансовых результатах за отчетный период:

Показатели	Сумма(тыс.руб)
Проценты к получению (депозиты)	721
Прочие доходы	51

Расшифровка ***расходов от обычной деятельности***, отраженных в Отчете о финансовых результатах за отчетный период:

Показатели	Сумма(тыс.руб)
Себестоимость продаж, всего в том числе:	**3427**
Аренда помещения	70
Прочие расходы	18
Оплата труда	2846

Страховые взносы	493

Расшифровка ***прочих расходов***, отраженных в Отчете о финансовых результатах за отчетный период:

Показатели	**Сумма(тыс.руб)**
Прочие расходы, всего: в том числе:	**2360**
Проценты по займам полученным	2295
Расходы на услуги банков	65

13. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Учетная политика Общества на 2025 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

14. ИЗМЕНЕНИЕ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ОСТАТКОВ

Изменения вступительных остатков не было.

15. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

21.СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

У Общества отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Генеральный директор ООО « СД-Недвижимость» Сидельников Д.Н..