

Пояснительная записка
к упрощенной бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ДЕЛОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
за 2025 год

Введение.

Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ДЕЛОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ» (ООО «ЦДН») зарегистрировано 25 декабря 2014 года за основным регистрационным номером 1145476162523 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 22 по Новосибирской области

Место нахождения общества: Российская Федерация, 630102, г. Новосибирск, ул. Инская, дом 56. Этаж 4. ИНН 5407192150 / КПП 540501001.

Заявленный Уставный капитал ООО «ЦДН» составляет 10 000 рублей.

Среднесписочная численность работников за отчетный период составила 1 человек.

Начало отчетного периода - 01.01.2025г. Окончание отчетного периода - 31.12.2025.

Предметом (видом) деятельности ООО «ЦДН» является Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом, код ОКВЭД 68.20

Руководство текущей деятельностью с 6 августа 2018 года по настоящий момент осуществляется Директором Мельниковой Ириной Васильевной.

ООО «ЦДН» вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность, на основании п. 4 ст. 6 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете". Является субъектом малого предпринимательства в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" и не подлежит обязательному аудиту, согласно Федеральному закону от 30.12.2008 N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности".

Применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения "доходы".

По итогам деятельности за 2025 год доходы от реализации ООО «ЦДН» составили: 4 434 тыс. рублей.

Коллегиального органа управления и других контрольных органов в Обществе нет.

Годовая бухгалтерская отчетность за 2025 год составлена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральным законом от 06 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

1. Формирование капитала и резервов.

По состоянию на 01.01.2025г. в ООО «ЦДН» сформирован Уставной капитал в размере 10 тыс. рублей. Уставной капитал ООО «ЦДН», распределяется между двумя участниками в равных долях:

- Боярский Сергей Владимирович 50% 5 000,00 руб.;
- Гаршин Сергей Владимирович 50% 5 000,00 руб.

Прибыль отчетного 2025 года составила 855 тыс. рублей.

Общество осуществляет деятельность по сдаче помещения в аренду в соответствии с действующим законодательством.

2. Финансовая деятельность

Для ведения деятельности в течение 2025 года ООО «ЦДН» заемных средств не было привлечено. Задолженность по привлеченным средствам на 31.12.2025г. отсутствует.

3. Вложения во внеоборотные активы, оборудование.

Внеоборотными активами компании являются основные средства. В состав основных средств входит помещение площадью 432.8 кв.м., находящееся по адресу: г. Новосибирск, ул. Инская, д.56, 4 этаж. (кад. номер 54:35:074565:95).

таблица № 1

Наименование	На 2025 года	
	Первоначальная стоимость (дебетовое сальдо счета 03 "Материальные ценности"), тыс. руб.	Амортизация (кредитовое сальдо счета 02 "Амортизация основных средств"), тыс. руб.
Помещение	15 500	3 811

4. Оборотные активы

Оборотные активы включают в себя:

таблица № 2

№ п/п	Виды оборотных активов	Объем, тыс. руб.
1	Дебиторская задолженность	6 390
2	Денежные средства	7

5. Расчеты

5.1. Кредиторская задолженность

Объем кредиторской задолженности ООО «ЦДН» по состоянию на 31.12.25 составляет 407 тыс. рублей.

Структура кредиторской задолженности ООО «ЦДН» по состоянию на 31.12.2025.

таблица №3

№п/п	Виды дебиторской задолженности	Объем, тыс. рублей
1	По расчетам с поставщиками и подрядчиками	105
2	По расчетам с покупателями и заказчиками	84
3	Задолженность по налогам и сборам	218
4	Прочая кредиторская задолженность	0

5.2. Краткосрочные заемные средства

Задолженность по заемным средствам по состоянию на 31.12.25 отсутствует.

5.2. Дебиторская задолженность

Объем дебиторской задолженности ООО «ЦДН» по состоянию на 31.12.2025г. составляет 6 390 тыс. руб.

№п/п	Виды дебиторской задолженности	Объем, тыс. руб.
1	По расчетам с покупателями и заказчиками	6 365
2	По расчетам с поставщиками и подрядчиками	25
3	Задолженность по предоставленным займам	0
4	Прочая дебиторская задолженность	0
5	Задолженность по налогам и сборам	0

6.«Прочие доходы» (строка 2340) «Отчета о финансовых результатах»

По состоянию на 31.12.2025 прочие доходы составляют 0 руб.

По состоянию на 31.12.2024 прочие доходы составили 4 751тыс. руб. Реализация имущества.

7. «Прочие расходы» (строка 2350) «Отчета о финансовых результатах»

По состоянию на 31.12.2025 прочие расходы составили 5 тыс. рублей, в том числе:

- расчетно-кассовое обслуживание банков 5 тыс. рублей;

По состоянию на 31.12.2024 прочие расходы составили 4 201 тыс. рублей, в том числе:

- расчетно-кассовое обслуживание банков 26 тыс. рублей;

- стоимость реализованного имущества 4 175 тыс. руб.

8. Основные положения учетной политики в целях бухгалтерского учета.

Для осуществления бухгалтерского учета Предприятие использует программу "1С: Предприятие».

1. На Предприятии применяется Рабочий план счетов бухгалтерского учета, разработанный на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово - хозяйственной деятельности организации, введенного с 1 января 2001 года приказом от 31.10.2000 года № 94н МФ РФ (ред. от 18.09.2006), а так же ПБУ 17,18,19.

2. Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением.

3. Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, не является налогоплательщиком налога на прибыль, на основании чего не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н;

- Положения по учету аренды, согласно ФСБУ 25/2018: Аренда основных средств; Основания для неприменения ФСБУ 25/2018;

- договор аренды заключен до 2022 г.;

- договор аренды не предусматривает переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

- арендатор по условиям договора не имеет права на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н;

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н;
 - Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н;
 - Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н.
4. Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации в случаях, когда ее проведение обязательно, и в порядке, определенном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация". Основание: ч. 3 ст. 11, ч. 1 ст. 30 Закона N 402-ФЗ, п. 27 Положения N 34н.
 5. Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства". После признания основные средства оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки. Объекты стоимостью не более 100 000руб. списываются в расходы в момент принятия к учету. Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации без обесценения. Амортизационные отчисления по объекту основных средств начисляются ежемесячно линейным способом исходя из сроков полезного использования.
 6. Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденным Приказом от 30 мая 2022 г. N 86н. Переоценка НМА и проверка их на обесценение не производятся.
 7. Применяется упрощенный способ учета запасов предусмотренные п.7 ФСБУ 5/2019 «Запасы» утвержденным Приказом от 15 ноября 2019 г. N 180н. Запасы списываются по средней стоимости. Материалы и товары для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения. Запасы оцениваются по фактической себестоимости на дату приобретения.
 8. Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н. Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации. Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения. Основание: п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008.
 9. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н. Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем). Стоимость финансовых вложений не переоценивается.
 10. Учет расходов по обычным видам деятельности и прочих расходов регламентируется Положениями по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999г N 33н. Учет расходов по обычным видам деятельности ведется на синтетическом счете 20 "Основное производство" по видам продукции, услуг и элементам затрат.
 11. Незавершенное производство на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам без учета общехозяйственных расходов (дебетовое сальдо по счету 20 "Основное производство").
 12. Общие управленческие затраты учитываются по дебету счета 26 "Общехозяйственные расходы" и на конец отчетного периода в полной сумме списываются в дебет счета 90, субсчет 90-2 "Себестоимость продаж".
 13. К расходам будущих периодов РБП относятся затраты на лицензионное ПО и расходы на комиссию по банковским гарантиям. Учитывают на счете 97, а затем списывают на счета затрат.
 14. Учет доходов от обычных видов деятельности и прочих доходов регламентируется Положениями по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999г N 32н;

9. Изменение учетной политики и исправление ошибок

Общество внесло изменения в учетную политику на 2025 год по сравнению с 2024 годом, связанные с принятием новых стандартов бухгалтерского учета: ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденный приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н. Вступит в действие с 01.04.2025года,

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода. Основание: п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" ПБУ 22/2010, утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 N 63н.

10. Основные положения об учетной политике в целях налогового учета

Доходы от реализации признаются по общим правилам: на момент поступления денежных средств или оплаты в иной форме. Авансы отражаются в доходах на дату их поступления (пп. 1 п. 1 ст. 248, п. 1 ст. 346.15, п. 1 ст. 346.17 НК РФ). Учет ведется в специальной книге учета доходов и расходов на УСН (ст. 346.24 НК РФ). Форма книги и Порядок ее заполнения утверждены Приказом ФНС России от 07.11.2023 N EA-7-3/816@.

В обязательном порядке указываются в книге учета следующие расходы:

- которые оплачены за счет субсидий, указанных в п. 1 ст. 346.17 НК РФ. Их вы указываете в разд. I книги учета (п. 11 Порядка заполнения книги учета доходов и расходов при УСН);

- торговый сбор, для отражения суммы который предусмотрен разд. IV книги учета (п. 8 ст. 346.21 НК РФ, п. п. 46, 47 Порядка заполнения книги учета доходов и расходов при УСН).

Остальные расходы не учитываются при расчете налога (п. 1 ст. 346.18 НК РФ, п. 11 Порядка заполнения книги учета доходов и расходов при УСН).

11. Информация о событиях после отчетной даты. Условные факты хозяйственной деятельности

Событий после отчетной даты, которые могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации не происходило.

По мнению руководства, соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

12. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Информация о рисках хозяйственной деятельности является одной из составляющих системы внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни организации.

Виды рисков:

1. Страновые и региональные риски.

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность военных конфликтов, стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные. В настоящее время особое значение имеют введенные некоторыми странами экономические санкции. Данный фактор не оказывает влияние на операционную деятельность Общества.

2. Правовые риски.

Общество не привлекает существенные заемные средства в любой валюте. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Правовые риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением валютного, таможенного регулирования и налогового законодательства, существуют, но оцениваются как не существенные.

3. Финансовые риски.

Организация имеет рыночный риск, связанный с возможными неблагоприятными последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить свои финансовые обязательства. Данный риск отсутствует, т.к. у предприятия имеются ликвидные средства, достаточные для погашения своих обязательств в срок, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию компании.

На дату подписания бухгалтерской отчетности и пояснений за 2025 год, указанные риски и факторы не оказывают существенного негативного влияния на оценку возможности Общества осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

13. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности.

В 2025 году чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствовали.

14. Информация о непрерывности деятельности.

В дальнейшем ООО «ЦДН» не намерено прекращать деятельность.

Директор



И.В. Мельникова

Дата 11.03.2026