

Общество с ограниченной ответственностью " СП-НЕДВИЖИМОСТЬ"
(ООО " СП-НЕДВИЖИМОСТЬ")
ИНН 6317069919, КПП 631901001, ОГРН 1076317004334,
адрес: 443063, Самарская обл, г. Самара, туп. Ново-Вокзальный, дом 21/36, офис 401

(полное наименование организации, ИНН, КПП, ОГРН, адрес)

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

1. Общая информация об организации

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

ООО «СП-НЕДВИЖИМОСТЬ» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились

2. Информация об учетной политике

2.1. Неиспользуемые стандарты

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, 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. (Основание: п. 3 ПБУ 8/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н. (Основание: п. 2 ПБУ 18/02);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 N 48н. (Основание: п. 3 ПБУ 11/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 N 143н. (Основание: п. 2 ПБУ 12/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 N 66н. (Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02).

2.2. Исправление ошибок и изменение учетной политики

2.2.1. Организация, являясь СМП, 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 ПБУ 22/2010)

2.2.2. Организация, являясь СМП, который вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность, отражает в бухгалтерской отчетности последствия изменения Учетной политики перспективно. Исключение составляют случаи, когда иной порядок установлен законодательством РФ и (или) нормативным правовым актом по бухгалтерскому учету.

(Основание: п. 15.1 ПБУ 1/2008)

2.3. Учет основных средств и капитальных вложений в них

2.3.1. Капитальные вложения в основные средства оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения процентов, связанных с капвложениями;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в ОС, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 12 ФСБУ 6/2020)

2.3.2. При осуществлении капитальных вложений в ОС организация определяет фактические затраты (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

2.3.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью указанных активов они принимаются на забалансовый учет.

(Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

2.3.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится. (Основание: пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020)

2.3.5. Организация не проверяет ОС на обесценение. (Основание: п. 3 ФСБУ 6/2020)

2.3.6. Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020)

2.3.7. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета. (Основание: п. 33 ФСБУ 6/2020)

2.3.8. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020)

2.4. Учет нематериальных активов

2.4.1. Затраты на приобретение, создание, улучшение объектов, которые подлежат принятию к бухгалтерскому учету в качестве НМА, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности в полной сумме по мере их осуществления.

(Основание: пп. "б" п. 4 ФСБУ 26/2020)

2.5. Учет запасов

2.5.1. Организация принимает к бухгалтерскому учету приобретенные запасы по цене поставщика без учета скидок, вычетов, премий и льгот. При этом затраты, подлежащие включению в стоимость запасов согласно ФСБУ 5/2019 (затраты на заготовку, доставку и т.д.), включаются в состав расходов периода, в котором понесены.

(Основание: п. 17 ФСБУ 5/2019)

2.5.2. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

2.5.3. Резерв под обесценение запасов не создается. Организация отражает запасы в учете и отчетности на отчетную дату по фактической себестоимости.

(Основание: п. 32 ФСБУ 5/2019)

2.6. Учет финансовых вложений

2.6.1. Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

(Основание: п. 19 ПБУ 19/02)

2.6.2. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

(Основание: п. 26 ПБУ 19/02)

2.7. Выявление сомнительной дебиторской задолженности

2.7.1. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

(Основание: п. 23 ФСБУ 4/2023)

2.7.2. При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

2.7.3. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.8. Учет аренды

2.8.1. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

(Основание: п. 10 ФСБУ 25/2018)

2.8.2. Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде. Решение об использовании этого права в отношении каждого предмета аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018)

2.8.3. Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

2.9. Бухгалтерская отчетность

2.10.1. Организация применяет упрощенные формы бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах, основанные на формах из Приложения N 9 к ФСБУ 4/2023, в которых в отношении показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп.

Отчет об изменениях капитала и отчет о движении денежных средств не составляются.

3. Основные средства

3.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период									На конец периода	
		перво начал ьная (перео ценен ная) стоим ость	накопле нные амортиз ация и обесцен ение	пост упил о	списано		амортиз ация	обесцен ение	переоценка		переклассифициро вано		первоначальная (переоцененная) стоимос ть	накопле нные амортиз ация и обесцен ение
					первоначальная (переоцененная) стоимос ть	накопле нные амортиз ация и обесцен ение			первоначальная (переоцененная) стоимос ть	накопле нная амортиз ация	первоначальная (переоцененная) стоимос ть	накопле нные амортиз ация и обесцен ение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	3а 2025 г.	39 457	(15 255)	-	-	-	(1 577)	-	-	-	-	-	39 457	(16 832)
	3а 2024 г.	85 693	(33 174)	-	(46 236)	21 308	(3 389)	-	-	-	-	-	39 457	(15 255)
	в том числе: Здания													
	3а 2025 г.	39 339	(15 137)	-	-	-	(1 577)	-	-	-	-	-	39 339	(16 714)
	3а 2024 г.	85 575	(33 067)	-	(46 236)	21 308	(3 378)	-	-	-	-	-	39 339	(15 137)
Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	88	(88)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88	(88)
	3а 2024 г.	88	(78)	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	88	(88)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	30	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	(30)
	3а 2024 г.	30	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	(30)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	3 500	(70)	-	-	-	(140)	-	-	-	-	-	3 500	(210)
	3а 2024 г.	-	-	3 500	-	-	(70)	-	-	-	-	-	3 500	(70)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	3 500	(70)	-	-	-	(140)	-	-	-	-	-	3 500	(210)
	3а 2024 г.	-	-	3 500	-	-	(70)	-	-	-	-	-	3 500	(70)

3.2. 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	25 915	27 632	52 519
в том числе: Здания	25 915	27 632	52 508
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	10
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4. Дебиторская задолженность

4.1. 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.	33 475	-	1 435	-	(3 891)	-	-	-	31 019	-
	За 2024 г.	21 656	-	25 471	-	(13 652)	-	-	-	33 475	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	738	-	451	-	(657)	-	-	-	532	-
	За 2024 г.	82	-	789	-	(133)	-	-	-	738	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	22 934	-	984	-	(2 470)	-	-	-	21 448	-
	За 2024 г.	11 518	-	22 866	-	(11 450)	-	-	-	22 934	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	8 088	-	-	-	-	-	-	-	8 088	-
	За 2024 г.	9 672	-	141	-	(1 725)	-	-	-	8 088	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	647	-	-	-	(346)	-	-	-	301	-
	За 2024 г.	384	-	607	-	(344)	-	-	-	647	-
Расчеты по ЕНЦ	За 2025 г.	1 068	-	-	-	(418)	-	-	-	649	-
	За 2024 г.	-	-	1 068	-	-	-	-	-	1 068	-
Итого	За 2025 г.	33 475	-	1 435	-	(3 891)	-	-	X	31 019	-
	За 2024 г.	21 656	-	25 471	-	(13 652)	-	-	X	33 475	-

5. Обязательства

5.1. 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.	8 396	2 946	-	-	-	-	11 342	
	За 2024 г.	790	7 606	-	-	-	-	8 396	
в том числе: Долгосрочные займы	За 2025 г.	8 396	2 946	-	-	-	-	11 342	
	За 2024 г.	790	7 606	-	-	-	-	8 396	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	777	710	-	(596)	-	-	891	
	За 2024 г.	1 199	747	-	(1 169)	-	-	777	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	472	57	-	(472)	-	-	57	
	За 2024 г.	255	483	-	(266)	-	-	472	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	12	628	-	-	-	-	640	
	За 2024 г.	384	10	-	(382)	-	-	12	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	32	-	-	-	-	-	32	
	За 2024 г.	32	-	-	-	-	-	32	
Расчеты по аренде	За 2025 г.	146	-	-	(123)	-	-	23	
	За 2024 г.	-	146	-	-	-	-	146	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	57	21	-	(1)	-	-	77	
	За 2024 г.	8	50	-	(1)	-	-	57	
Расчеты по ЕНЦ	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	521	-	-	(521)	-	-	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	18	3	-	-	-	-	21	
	За 2024 г.	-	18	-	-	-	-	18	
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	40	1	-	-	-	-	41	
	За 2024 г.	-	40	-	-	-	-	40	
Итого	За 2025 г.	9 173	3 656	-	(596)	-	X	12 233	
	За 2024 г.	1 989	8 353	-	(1 169)	-	X	9 173	

6. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	187	273
Затраты на оплату труда	1 121	954
Отчисления на социальные нужды	246	190
Амортизация	1 717	3 459
Прочие затраты	4 466	6 315
Итого по элементам	7 737	11 190
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	7 737	11 190

7. Уставный капитал Общества

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2025 составил 10 000 (десять тысяч) руб., в том числе оплаченный - 10 000 (десять тысяч) руб.

Структура уставного капитала

N п/п	Полное наименование	На 31.12.2024		На 31.12.2025	
		Сумма	Доля, %	Сумма	Доля, %
1.	Сергиенко Павел Владимирович (денежный)	10 000-00	100%	10 000-00	100%

8. Информация о связанных сторонах

Организация не имеет операций с ассоциированными предприятиями, дочерними структурами, иными юридическими и физическими лицами, признанными связанными сторонами согласно требованиям бухгалтерского учета и законодательства Российской Федерации.

9. Иная информация

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

ООО «СП-Недвижимость» в 2025-2026 гг осуществляет по договорам подряда ремонтно-отделочные работы и проводит текущий ремонт инвестиционной недвижимости. Источником финансирования являются займы.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор
(наименование должности)
27 марта 2026 г.

(подпись)

П.В. Сергиенко
(расшифровка подписи)