

# ОБЩЕСТВО с ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПРОГРЕСС – СЕВЕР»

ИНН 7716036522 КПП 771801001 ОГРН 1027739018878  
107014 г. Москва ул. Стромынка д.4 корп. 1, 1эт, помещение II, комната 17

тел. (495)647-03-27

## Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025год

### 1. Общая информация об организации

ООО «Прогресс-Север» (Общество) ИНН 7716036522 является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации с 1992г. Учредителями является физические лица.

Основной вид деятельности – сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Численность работников предприятия на 01.01.2026 - 5 человек, в т.ч. 1человек внешний совместитель.

Место нахождения организации: г. Москва, ул. Стромынка д.4 корп.1.

В составе Общества есть обособленное подразделение, не выделенное на отдельный баланс. Органами управления Общества являются:

-Общее собрание участников Общества;

-Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Отчетность утверждается общим собранием Общества.

### 2. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С: Предприятие 8.3». Ведение бухгалтерского учета в организации возложено на главного бухгалтера.

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности, либо влияющей на финансовую устойчивость Общества.

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. Общество не проводит обязательную аудиторскую проверку (Закон № 307-ФЗ от 30.12.2008 г. «Об аудиторской деятельности»).

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ и федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов РФ.

### 3. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных активов организация руководствуется ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 01 января 2024г. ООО «Прогресс-Север» не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100тыс.руб. Приобретенные на 1 год неисключительные права по лицензионным договорам на ЭДО, ТКС стоимостью до 100тыс.руб списываются на расходы текущего периода. Нематериальные активы в организации отсутствуют.

### 4. Основные средства:

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы". При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Организация осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости.

Инвестиционной недвижимостью признаётся недвижимость, находящаяся во владении собственника с целью получения арендных платежей, но не для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг, в административных целях; не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

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.

В отчетности основные средства отражаются по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации. Переоценка основных средств по текущей рыночной стоимости не производится. Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования.

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

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

#### 4.1. Наличие и движение основных средств

| Наименование показателя                                                | Период     | На начало года                           |                                       | Изменения за период |                                          |                                       |             |             |                                          |                         |                                          |                                       | На конец периода                         |                                       |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                        |            | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение | поступило           | списано                                  |                                       | амортизация | обесценение | переоценка                               |                         | переклассифицировано                     |                                       | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |
|                                                                        |            |                                          |                                       |                     | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |             |             | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация | первоначальная (переоцененная) стоимость | накопленные амортизация и обесценение |                                          |                                       |
| Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего | За 2025 г. | 4 348                                    | (3 649)                               | -                   | -                                        | -                                     | (146)       | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 4 348                                    | (3 795)                               |
|                                                                        | За 2024 г. | 4 138                                    | (3 531)                               | 210                 | -                                        | -                                     | (118)       | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 4 348                                    | (3 649)                               |
| Машины и оборудование (кроме офисного)                                 | За 2025 г. | 2 781                                    | (2 235)                               | -                   | -                                        | -                                     | (128)       | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 2 781                                    | (2 363)                               |
|                                                                        | За 2024 г. | 2 571                                    | (2 135)                               | 210                 | -                                        | -                                     | (100)       | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 2 781                                    | (2 235)                               |
| Другие виды основных средств                                           | За 2025 г. | 1 567                                    | (1 415)                               | -                   | -                                        | -                                     | (18)        | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 1 567                                    | (1 433)                               |
|                                                                        | За 2024 г. | 1 567                                    | (1 396)                               | -                   | -                                        | -                                     | (18)        | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 1 567                                    | (1 415)                               |
| Инвестиционная недвижимость - всего                                    | За 2025 г. | 98 052                                   | (25 225)                              | -                   | -                                        | -                                     | (1 611)     | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 98 052                                   | (26 836)                              |
|                                                                        | За 2024 г. | 98 052                                   | (23 614)                              | -                   | -                                        | -                                     | (1 611)     | -           | -                                        | -                       | -                                        | -                                     | 98 052                                   | (25 225)                              |

Помещения, расположенные в здании ТЦ «Лось», передаются в аренду как торговые площади, в собственных целях ООО «Прогресс-Север» не используются, следовательно, стоимость Здания ТЦ «Лось» в балансе указана по строке 1160, как инвестиционная недвижимость.

В целях применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» ООО «Прогресс-Север» не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, т.к. относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, по имеющимся договорам аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды, право выкупа, предмет аренды не представляется в субаренду.

В соответствии с договором аренды ООО «Прогресс-Север» арендует административное помещение (12.8кв.м.) по адресу: Стромынка д4, корп.1, стоимость аренды в год 181500руб. Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Земельный участок, на котором расположен Торговый центр, находится в аренде до июля 2051года, на 01.01.2026г остаток лет использования- 25,5 (арендные платежи в год 964453,34\*25,5=24593560,17руб - стоимость арендуемого не амортизируемого имущества). Арендуемый земельный участок учитывается за балансом, кадастровая стоимость земельного участка- 64 296 889,20руб.

Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования отсутствуют. Капитальные вложения в основные средства не производились.

**5. Финансовые вложения.** Финансовые вложения отсутствуют.

**6. Запасы:** ООО «Прогресс-Север» является микроорганизацией, имеющей право ведения упрощенного бухучета, что позволяет не применять ФСБУ 5/2019. Материально-производственные запасы



|                                                     |               |        | поступило                                                         |                                       | списано  |              | переклассифицировано |        |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------|--------------|----------------------|--------|
|                                                     |               |        | в результате фактов хозяйственной жизни<br>(по условиям договора) | проценты, штрафы и иные<br>начисления | погашено | на<br>доходы |                      |        |
| Долгосрочные обязательства - всего                  | За<br>2025 г. | 16 075 | -                                                                 | -                                     | (2 741)  | -            | -                    | 13 334 |
|                                                     | За<br>2024 г. | 22 770 | -                                                                 | -                                     | (6 695)  | -            | -                    | 16 075 |
| в том числе:                                        |               |        |                                                                   |                                       |          |              |                      |        |
| Долгосрочные займы                                  | За<br>2025 г. | 16 075 | -                                                                 | -                                     | (2 741)  | -            | -                    | 13 334 |
|                                                     | За<br>2024 г. | 22 770 | -                                                                 | -                                     | (6 695)  | -            | -                    | 16 075 |
| Краткосрочные обязательства - всего                 | За<br>2025 г. | 28 110 | 1 681                                                             | -                                     | (4 905)  | -            | -                    | 24 886 |
|                                                     | За<br>2024 г. | 32 227 | 430                                                               | -                                     | (4 547)  | -            | -                    | 28 110 |
| в том числе:                                        |               |        |                                                                   |                                       |          |              |                      |        |
| Расчеты с поставщиками и<br>подрядчиками            | За<br>2025 г. | 42     | 29                                                                | -                                     | (42)     | -            | -                    | 29     |
|                                                     | За<br>2024 г. | 32     | 42                                                                | -                                     | (32)     | -            | -                    | 42     |
| Расчеты с покупателями и<br>заказчиками             | За<br>2025 г. | 107    | 996                                                               | -                                     | (99)     | -            | -                    | 1 004  |
|                                                     | За<br>2024 г. | 102    | 107                                                               | -                                     | (102)    | -            | -                    | 107    |
| Расчеты с разными дебиторами и<br>кредиторами       | За<br>2025 г. | 1 230  | 644                                                               | -                                     | (819)    | -            | -                    | 1 055  |
|                                                     | За<br>2024 г. | 1 063  | 260                                                               | -                                     | (93)     | -            | -                    | 1 230  |
| Проценты по займам и кредитам                       | За<br>2025 г. | 25 122 | -                                                                 | -                                     | (3 910)  | -            | -                    | 21 212 |
|                                                     | За<br>2024 г. | 29 296 | -                                                                 | -                                     | (4 174)  | -            | -                    | 25 122 |
| Расчеты по налогам и сборам                         | За<br>2025 г. | 1 557  | -                                                                 | -                                     | (35)     | -            | -                    | 1 522  |
|                                                     | За<br>2024 г. | 1 703  | -                                                                 | -                                     | (146)    | -            | -                    | 1 557  |
| Расчеты по социальному<br>страхованию и обеспечению | За<br>2025 г. | 52     | 12                                                                | -                                     | -        | -            | -                    | 64     |
|                                                     | За<br>2024 г. | 31     | 21                                                                | -                                     | -        | -            | -                    | 52     |
| Итого                                               | За<br>2025 г. | 44 185 | 1 681                                                             | -                                     | (7 646)  | -            | X                    | 38 220 |
|                                                     | За<br>2024 г. | 54 997 | 430                                                               | -                                     | (11 242) | -            | X                    | 44 185 |

Сумма задолженности по займам, полученным на 01.01.2025 г составляет 16074889,99, сумма полученных займов в 2025г- 750000руб, погашено 3491382,76руб, остаток на 01.01.2026- 13333507,23руб.

Сумма задолженности по процентам, начисленным по займам на 01.01.2025- 25121951,52руб, начислено процентов за 2025г- 819670,34руб, погашено в 2025г- 4729743,27руб, сумма задолженности на 01.01.2026- 21211878,59руб.

Доля займов и процентов по ним к валюте баланса уменьшилась, но при этом находится на высоком уровне-46,1% что свидетельствует о значительной зависимости от кредиторов.

## 9. Пояснения к отчету о финансовых результатах

9.1 Выручка (определяется по методу начислений) в 2025 году по данным бух учета составила **22 666 512,92 руб.** в том числе:

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Сдача имущества в аренду                                        | 20771846,09 |
| Переменная арендная плата                                       | 1826655,57  |
| Прочие доходы: в т.ч.                                           | 68011,26    |
| Пени к получению                                                | 27810,2     |
| Аренда рекламного места, списание<br>кредиторской задолженности | 40201,06    |
| ИТОГО                                                           | 22666512,92 |

9.2 Затраты предприятия по данным бух учета составили **19421870,16 рублей**, в том числе:

### 9.2.1 Управленческие и общепроизводственные расходы

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Общепроизводственные расходы</b> |            |
| Амортизация основных средств        | 1757439,87 |
| Аренда земли                        | 734453,21  |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ             | 12316,20   |
| Вывоз ТБО                           | 114291,87  |
| Госпошлина                          | 1400,00    |
| Имущественные налоги                | 5196363,00 |
| Затраты на водоснабжение            | 152767,79  |
| Затраты на водосток                 | 89934,12   |
| Затраты на теплоэнергию             | 881467,24  |
| Оплата труда                        | 2052700,22 |
| Освидетельствование лифтов          | 6063,75    |

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Охрана объекта                         | 1440000,00           |
| Поверка теплосчетчика                  | 45239,25             |
| Прочие затраты                         | 8460,00              |
| Реклама                                | 30497,00             |
| Ремонтные работы                       | 104940,00            |
| Списание материалов на ремонт          | 98948,00             |
| Страховые взносы                       | 485598,30            |
| Тех обслуживание лифтов                | 194103,36            |
| Тех обслуживание Пожарной сигнализации | 480000,00            |
| Тех обслуживание электроустановок      | 90141,48             |
| Услуги риелтора                        | 911300,00            |
| Затраты на электроэнергию              | 2078078,33           |
| <b>Итого</b>                           | <b>16 966 502,99</b> |

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Общехозяйственные расходы</b>                 |                     |
| Затраты на аренду помещения                      | 181500,00           |
| Взносы в ФСС от НС и ПЗ                          | 6404,71             |
| Услуги связи и информации                        | 17796,93            |
| Оплата труда                                     | 1067453,42          |
| Прочие затраты (агентское вознг., канц. товары)  | 1694,00             |
| Страховые взносы                                 | 272882,19           |
| ИС, лицензия на неключительные права- отчетность | 11520,04            |
| <b>Итого</b>                                     | <b>1 559 251,29</b> |

### 9.2.2 Прочие внереализационные расходы

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Проценты к уплате (кредиты, займы полученные)        | 819670,34        |
| Прочие внереализационные доходы и расходы(страховка) | 3000,00          |
| Расходы на услуги банков                             | 73445,54         |
| <b>Итого</b>                                         | <b>896115,88</b> |

### 9.3 Прибыль в бухгалтерском учете 22666512,92– 19421870,16 – УСН 730454= 2514188,76руб.

Нераспределенная прибыль на 01.01.2026- 36690907,44руб.

### Сумма дохода для налогового учета за 2025- 24348463,64руб

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Сумма дохода по данным бухгал. учета -    | 22666512,92 руб     |
| <u>Минус:</u>                             |                     |
| Неоплаченная арендная плата за 01.01.2026 | 629027,08руб;       |
| Неоплаченные пени на 01.01.2026           | 16420,55руб;        |
| Авансы на 01.01.2025г                     | 107240,58руб;       |
| Обеспечительные платежи, зачтенные        | 479000руб           |
| <u>Плюс</u>                               |                     |
| Авансы, полученные за на 01.01.2026       | 1004275,83          |
| Задолженность покупателей на 01.01.2025   | 1109111,81+16251,29 |
| Обеспечительные платежи, полученные       | 784000руб           |

Государственная помощь в организации отсутствует

**10. Движение денежных средств:** сумма поступивших арендных платежей- 23086822,7руб, сумма прочих поступлений: (обеспечительные платежи, пени) - 781640,94р. **Итого 23868463,64руб.**

Оплачено поставщикам-6822430,12руб, оплата труда -2855493,64руб, сумма оплаченного единого налога 6707669,49руб. Сумма выплаченных процентов- 4527576,27руб

Прочие расходы: 1079615,45руб, в т.ч. арендная плата за землю- 984455руб, услуги банков- 73445,54руб.,ФСС-18720,91руб, прочие 2994руб.

Итого: 21992784,97руб.

Сумма, погашенного займа- 3411482,76руб., сумма полученного займа- 750000руб.

Остаток средств на расчетном счете на начало года- 2318651,16 руб, на конец года- 1532847,07руб.

Форма расчетов в организации- денежная безналичная.

### 11. Связанные стороны: (руб.)

| зависимость             | статус     | Погашено<br>долга | Начислено % по займам | Остаток задолженности |
|-------------------------|------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Бенефициар 1            | займодавец | 5616230,03        | 127210,32             | 9129923,27            |
| Бенефициар 2            | займодавец | 44896             | 300,01                | 1412857,22            |
| Взаимозависимое<br>лицо | займодавец | 2560000           | 692160,01             | 22770650,10           |

## 12. Выплаты основному управленческому персоналу Общества:

Краткосрочные вознаграждения (по трудовому договору) единоличному исполнительному органу в 2025 составили – 465059,05руб.

Вознаграждения по окончании трудовой деятельности, такие как, взносы по договорам добровольного страхования, негосударственного пенсионного обеспечения, иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсии, вознаграждения в виде опционов, акций, паев, долей участия в уставном капитале и иные долгосрочные вознаграждения в трудовых договорах основного управленческого персонала, включая совет директоров, ревизионную комиссию и единоличный исполнительный орган, не предусмотрены.

Долгосрочные выплаты (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) основному управленческому персоналу не производилось. Участникам Общего собрания Общества выплаты не производились.

13. В отчетном периоде прекращения основного вида деятельности в ООО «Прогресс-Север» не осуществлялось, также не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности. Обществом не принимались решения о реорганизации и ликвидации. Для обеспечения дальнейшего динамичного развития Общества необходима сдача в аренду помещений 1-2 этажей.

Генеральный директор  
ООО «Прогресс-Север»

Угольников П.А.