

# Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕННОРД. ОТЕЛИ И СПА»

191186, Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 3-5, Лит. А  
ОГРН 1147847267193, ИНН 7841505612, КПП 784101001  
тел./факс (812) 346-57-70

## Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

### Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕННОРД. ОТЕЛИ И СПА» (далее – Общество) дата регистрации 30.07.2014 г.

Общество зарегистрировано по адресу: 191186, Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 3-5, Лит. А

ОГРН 1147847267193, ИНН 7841505612, КПП 784101001

Основным видом деятельности Общества является Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе ОКВЭД 68.32

Дополнительные виды деятельности

42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения

43.12 Подготовка строительной площадки

43.21 Производство электромонтажных работ

43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ

68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

### Информация об Учредителях Общества:

Наименование	Доля в УК, %	Сумма в руб., тыс.руб.
Гаврилюк Валерий Васильевич ИНН 782507941792	100	100

Уставный капитал оплачен в полном размере.

### Управление в Обществе

Функции единолично исполняющего органа переданы Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЛЕННОРД» (далее Управляющая организация) на основании договора о передаче полномочий от 19.05.2017 года.

Ответственность за организацию и состояние внутреннего контроля и за соблюдение действующего законодательства Российской Федерации при совершении финансово-хозяйственных операций несет Руководство Управляющей организации Общества в лице Генерального директора ООО «Управляющая компания «ЛЕННОРД» Бодунова Александра Владимировича.

Собственных сотрудников в Обществе нет, среднесписочная численность за 2025 год составила 0 человек, за 2024 г – 0 человек.

## **1. Общие правила формирования отчетности и основные положения Учетной политики**

### **1.1. Основа составления**

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», а также Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерский учет осуществляется бухгалтерской службой ООО «УК «ЛЕННОРД», возглавляемой главным бухгалтером.

Как малое предприятие организация не применяет ПБУ 8/2010, ПБУ 11/2008 и ПБУ 18/02.

При подготовке бухгалтерской отчетности Общество формирует сокращенный пакет отчетности: бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения. Основание — п. 52 ФСБУ 4/2023. Отдельные показатели в упрощенных формах отчетности объединяются в группы. При этом в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах отражаются только итоговые показатели по группам — без подробной детализации по включенным в них показателям. Это касается показателей из п. 9, 26, 34, 35 ФСБУ 4/2023. Основание — п. 53 ФСБУ 4/2023.

В случае не раскрытия в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах показателей, отражаемых в составе прочих показателей, они подлежат раскрытию в Пояснениях к бухгалтерской отчетности, если при их отражении в составе прочих данных показатели превышают 5% от итоговой суммы раскрываемого показателя.

Общество с 2026 года применяет ставку НДС 5 процентов. Основание: пункт 8 статьи 164 НК РФ в редакции Закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ. Других существенных изменений учетной политики, оказавших или способных оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества на 2026 год не планируется.

При составлении отчётности использовались принципы полноты, достоверности, существенности, сопоставимости, последовательности и нейтральности. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

С учетом права на упрощенное ведение бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности на обесценение не проверяются:

- капитальные вложения; Основание: п. 4, 17 ФСБУ 26/2020
- основные средства; Основание: п. 3, 38, 39 ФСБУ 6/2020
- финансовые вложения, если расчет обесценения затруднителен; Основание: абз. 2 п. 19 ПБУ 19/02

Отчетность составлена в тыс. руб.

### **1.2. Основные средства и капитальные вложения**

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные в п.4 ФСБУ 6/2020, учитываются в составе материально-производственных запасов.

Переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производится.

К капитальным вложениям относятся только те затраты, которые связаны с основными средствами, а именно — с их приобретением, созданием, улучшением или восстановлением (п. 5 ФСБУ).

В случае, когда стоимость выполненных работ и услуг инвестиционного характера по прямому назначению могут включаться в инвентарную стоимость нескольких объектов, расходы распределяют пропорционально площади объектов незавершенного строительства или пропорционально сумме понесенных затрат, в случае, когда площадь определить не является возможным.

По факту проектирования и строительства отдельных объектов капитального строительства в составе ранее созданного объекта незавершенного строительства, выделять такие очереди строительства и формировать соответствующие инвестиционные активы с отнесением накопленных расходов на выделяемые активы пропорционально площади объекта незавершенного строительства (если она определена для объектов) или пропорционально сумме прямых затрат в общей стоимости объекта незавершенного строительства (в случае, если площадь не определена). Далее учет ведется раздельно по каждому объекту.

Незавершенные операции по приобретению объектов основных средств и незавершенные капитальные вложения в объекты основных средств отражаются в составе показателя «Основные средства» по одноименной статье Бухгалтерского баланса.

### **1.3. Учет доходов и расходов**

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от основной деятельности Общества:

- строительство зданий и сооружений;
- землеустройство;
- управление недвижимым имуществом;

Выручка от остальных видов деятельности признается выручкой от прочих видов деятельности.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- оплата услуг управляющей организации;
- затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат.

### **1.4. Дебиторская задолженность**

Общество отражает дебиторскую задолженность за минусом резерва. Резерв сомнительных долгов на задолженность поставщиков и подрядчиков, а также прочих дебиторов определяется отдельно по каждому сомнительному долгу поставщика (подрядчика, прочего дебитора), в зависимости от оценки финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (в %). Оценка дебиторской задолженности поставщиков и подрядчиков (прочих дебиторов) на предмет необходимости создания резерва осуществляется на конец года.

## 2. Раскрытие существенных показателей

### 2.1. Основные средства.

По статье «Материальные внеоборотные активы» отражены основные средства и капитальные вложения на создание очистных.

#### Основные средства

01.01	Первоначальная стоимость	Амортизация	Списание	Остаточная стоимость на 31.12.2025
Земельный участок №78:38:0022629:1116 6041 квм	58			58
Въездная зона с покрытием Литорино	13 104	7 948		5 156
Домик-бытовка административно-хозяйственного назначения	1 187	1 187		0
Ограждение	138	111		27
Ограждение (забор) ОиС	186	186		0
Пункт охраны Литорино	4 546	2 683		1 863
Сеть газоснабжения ОиС	4 865	724	4 141	
Сиситема СКУД	719	699		20
Система водоотведения Литорино	21 266	6 854		14 412
Система водоснабжения Литорино	18 843	6 073		12 770
Электрическая кабельная КЛ 0,4 кВт	20 807	4 471		16 336
<b>Итого</b>	<b>85 720</b>	<b>30 937</b>	<b>4 141</b>	<b>50 642</b>

В мае 2025 года были подготовлены документы для передачи сетей газоснабжения в собственность Санкт-Петербурга.

В составе внеоборотных активов учтены затраты на создание очистных сооружений поверхностного стока в пос. Ушково Приморское шоссе д.613 лит. В

Незавершенные капитальные вложения	Остаток на 31.12.2024	Поступление	Ввод в эксплуатацию	Остаток на 31.12.2025
Устройство очистных сооружений поверхностного стока		708		708
<b>ИТОГО</b>		<b>708</b>		<b>708</b>

### 2.2. Дебиторская задолженность.

Просроченной дебиторской задолженности Общество не имеет. Долгосрочной дебиторской задолженности Общество не имеет.

Дебиторская задолженность большей частью сформирована за счет задолженности по договору технологического присоединения к сетям инженерной инфраструктуры.

	На 31.12.2024	На 31.12.2025
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	65 530	19 530
<b>Расчеты с поставщиками</b>	703	17
<b>Расчеты с прочими дебиторами</b>	818	999
<b>Положительное сальдо ЕНС</b>		3
<b>Итого</b>	<b>67 051</b>	<b>20 549</b>

### 2.3. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность сформирована за счет задолженности перед Управляющей Компанией за услуги по оказанию бухгалтерского и юридического сопровождения и начисленных налогов за 2025 год со сроком уплаты в 1 квартале 2026 года.

Просроченной кредиторской задолженности не имеет. Долгосрочной кредиторской задолженности Общество не имеет.

	На 31.12.2024	На 31.12.2025
<b>Расчеты с поставщиками</b>	17 721	15 176
<b>Расчеты с прочими дебиторами</b>	130	
<b>Налог к уплате</b>	394	504
<b>Итого</b>	<b>18 245</b>	<b>15 680</b>

### 2.4. Кредиты и займы полученные

Ниже представлена структура и движение заемных средств, отраженных по стр. 1510 Бухгалтерского баланса:

Заемные средства	на 31.12.2024 г.	Начислено/ Получено	Погашено/ Списано	на 31.12.2025 г.
Краткосрочные займы	66 199	2 090	(35 000)	33 289
Проценты по краткосрочным займам	15 475	4 788	(10 687)	9 576
<b>Итого Краткосрочные заемные средства (стр. 1510 ББ)</b>	<b>81 674</b>	<b>6 878</b>	<b>(45 687)</b>	<b>42 865</b>

## 2.5. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка по основной деятельности признаётся по мере выполнения работ и/или поручений, оказания услуг, и подписания актов сдачи-приёма выполненных работ, оказанных услуг и т.п. в сроки, установленные договорами.

В 2025 году выручка в бухгалтерском учете не признавалась, тк основные действующие договоры на оказание услуг носят долгосрочный инвестиционный характер, доход от которых будет признан в следующих налоговых периодах.

Для формирования финансового результата от обычных видов деятельности управленческие расходы, в соответствии с принятой учетной политикой, признаются расходами в отчетном периоде и полностью списываются на финансовый результат в отчетном периоде.

### Операционные расходы

Статьи затрат	На 31.12.2024	На 31.12.2025
Амортизация	10 552	10 212
Материальные расходы	800	816
Налоги и сборы	42	42
Охранные услуги	182	176
Прочие расходы	63	253
Эксплуатационные расходы	195	144
<b>Итого</b>	<b>11 834</b>	<b>11 643</b>

## 2.6. Прочие доходы и расходы

В 2025 году финансовый результат от списания дебиторской и кредиторской задолженности отражен свернуто по строке 2340 Отчета о финансовых результатах

Наименование статей	2025 г.
Списание дебиторской задолженности	2 953
Списание кредиторской задолженности	(634)
Прочие доходы	137
<i>Итого прочие расходы</i>	(2 456)

Расшифровка прочих расходов, отраженных по строкам 2350 Отчета о финансовых результатах

Наименование статей	2025 г.
Списание внеоборотных активов	(4 141)
Прочие расходы	(74)
<i>Итого прочие расходы</i>	(4 215)

## 2.11 Чистые активы

На 31 декабря 2024 года чистые активы Общества составили 32 142 тыс. руб.

На 31 декабря 2025года чистые активы Общества составили 13 466 тыс. руб.

### **3. Прочая информация, характеризующая деятельность Общества**

#### **3.1. *Информация об условных фактах хозяйственной деятельности***

Общество не располагает информацией об условных фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, то есть, возникновение последствий зависит от того, произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

#### **3.2. *События после отчетной даты***

За период после 31.12.2025 г. и до даты подписания годовой бухгалтерской отчетности события после отчетной даты, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Дата составления пояснений 30 марта 2026 года