

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общие положения

Головая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год ООО «Северо-Западный фонд недвижимости» (ООО «СЗФН») (далее – Общество) составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета и Учетной политикой Общества, утвержденной приказом руководителя и применяемой с 01 января 2025 года.

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества не располагает сведениями о существенных неопределенностях, способных вызвать сомнение в способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

В отчетном году решения о прекращении или существенном сокращении видов деятельности не принимались, реорганизация и ликвидация не проводились.

1. Общие сведения об Обществе

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Северо-Западный фонд недвижимости»

Юридический адрес: 192019, город Санкт-Петербург, улица Бехтерева, дом № 3, корпус 3 литер 3, помещ. 1-Н, офис 1 Основной вид деятельности: Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20)

Численность работников по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 1 человек (на 31 декабря 2024 года – 1 человека).

Размер уставного капитала на 31.12.2025 составляет 10 000 руб.

Система налогообложения: Упрощенная система налогообложения. Доходы минус расходы.

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор: Веленцев Евгений Константинович .

Участники Общества:

- Лебедев Алексей Юрьевич – доли 100%;

II. Учетная политика

2. Учетная политика

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на Генерального директора.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним.

2.5. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-126/2021-КлР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Руководствуясь п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ" Р-100/2019-КлР "Реализация требования рациональности" организация не учитывает в составе капитальных вложений незначительные по стоимости затраты на улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде такие затраты по каждой группе основных средств не превышают 10% суммы начисленной амортизации.

Основные средства классифицируются по группам:

- здания
 - сооружения
 - машины и оборудование (кроме офисного)
 - офисное оборудование
 - транспортные средства
 - производственный и хозяйственный инвентарь
 - рабочий скот
 - продуктивный скот
 - многолетние насаждения
 - земельные участки
 - объекты природопользования
 - капитальные вложения в арендованное имущество
 - прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьёй 130 ГК РФ к недвижимости
 - другие виды основных средств
- Нематериальные активы классифицируются по группам:
- произведения науки, литературы и искусства
 - программы ЭВМ

- базы данных
- изобретения
- полезные модели
- промышленные образцы
- секреты производства (ноу-хау)
- селекционные достижения

- лицензии и разрешения
- другие НМА

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14). Начисление амортизации объекта основных средств (нематериальных активов) начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств (нематериальных активов) в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств (нематериальных активов) с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств (нематериальных активов) начисляется линейным способом для всех групп основных средств (нематериальных активов). Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п. 13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

2.6. Учет аренды

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

2.7. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- ортехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Готовая продукция и незавершенное производство учитываются по фактической себестоимости. Полуфабрикаты собственного производства учитываются обособленно.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально суммам прямых затрат на оплату труда.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

2.8. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Пересчет обязательств, выраженных в иностранной валюте производится ежемесячно (п. 12 ПБУ 4/99, п. 8 ПБУ 3/2006). Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Депозитные счета (в валюте)	3а 2024 г.	-	-	9 700	(9 700)	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Резервы под обеспечение финансовых вложений	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2024 г.	2 200	-	-	-	-	-	-	-	2 200	-
	3а 2025 г.	2 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	2 200	-	9 700	(9 700)	-	-	-	-	2 200	-

3.2 Дебиторская (стр.1240) и кредиторская задолженность (стр. 1510,1520)

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами с покупателями (заказчиками).

Наличие и движение краткосрочной и долгосрочной дебиторской задолженности представлено в таблице (данные о движении раскрываются за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной в одном отчетном периоде).

Дебиторская задолженность 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	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	списано	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговыми компаниями	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	6 482	-	682	-	(1 094)	-	-	-	-	-	6 070	-
	3а 2024 г.	6 993	-	1 382	-	(1 894)	-	-	-	-	-	6 482	-
в том числе:													
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	1 753	-	111	-	(19)	-	-	-	-	-	1 845	-
	3а 2024 г.	1 761	-	780	-	(788)	-	-	-	-	-	1 753	-
	3а 2025 г.	3 756	-	116	-	(1 027)	-	-	-	-	-	2 845	-

Расчеты с покупателями и заказчиками	Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2024 г.	4 712	-	127	-	(1 083)	-	-	3 756
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	36	-	-	-	-	-	-	36
	Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2024 г.	36	-	-	-	-	-	-	36
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	Авансы по аренде (лизингу)	За 2024 г.	713	-	176	-	(1)	-	-	-
		За 2025 г.	363	-	350	-	-	-	-	888
	Расчеты по налогам и сборам	За 2024 г.	11	-	-	-	-	-	-	713
		За 2025 г.	11	-	-	-	-	-	-	11
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2024 г.	57	-	-	-	-	-	-	11
		За 2025 г.	80	-	-	-	(23)	-	-	57
Расчеты по ЕНС	Расчеты по ЕНС	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	57
		За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	141	-	-	-	(47)	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	16	-	125	-	-	-	-	94
		За 2024 г.	16	-	-	-	-	-	-	141
		За 2024 г.	15	-	1	-	-	-	-	16
Расчеты с персоналом по оплате труда	Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	278	-	-	-	-	16
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	278
			-	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	6 482	-	682	-	(1 094)	-	-	-
		За 2025 г.	6 993	-	1 382	-	(1 894)	-	-	6 070
			-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-
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						
	Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	4 175	336	(358)	-	-	4 153		
	в том числе:	За 2024 г.	5 404	33	(1 262)	-	-	4 175		
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 889	55	(32)	-	-	1 912		
		За 2024 г.	1 930	20	(62)	-	-	1 889		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	380	-	(249)	-	-	130		
		За 2024 г.	580	-	(200)	-	-	380		
	Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-		
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-			
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-			
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	281	-	(65)	-	-	217			
	За 2024 г.	281	-	-	-	-	281			
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-			

Отчет о движении денежных средств сформирован в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств», утв. приказом Минфина РФ от 2 февраля 2011 г. N 11н.

В соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 при формировании показателей отчета о движении денежных средств за 2025 год:

1) в составе денежных потоков не отражены перечисление денежных средств с одного счета на другой.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	1 509	3 688
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	1 509	3 630
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	-	58
	Платежи - всего	4120	(1 612)	(2 451)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(744)	(1 434)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(574)	(573)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа		(264)	(408)
	прочие платежи	4129	(30)	(36)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(103)	1 237
	Платежи - всего	4320	-	(1 000)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-

	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(1 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	(1 000)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(103)	237
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	262	26
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	159	263
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

3.4 Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	97
Затраты на оплату труда	660	659
Отчисления на социальные нужды	190	164
Амортизация	-	-
Прочие затраты	568	979
Итого по элементам	1 418	1 900
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(568)	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	850	1 900

3.5 Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- Нематериальные активы,
- Основные средства,

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

5.1. Дата подписания бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 27 марта 2026 года

Генеральный директор _____/Веленцев Е.К./

«27» марта 2026 г.