

ПОЯСНЕНИЯ

К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

ООО «СД УСПЕХ»

ЗА 2025 ГОД

1. Сведения об обществе

Полное фирменное название: Общество с ограниченной ответственностью «СД УСПЕХ».

Сокращенное название: ООО «СД УСПЕХ»

Место нахождения и почтовый адрес:

630009, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Кирова, дом 108

Дата государственной регистрации Общества: 13.05.2011г.

Свидетельство от 13.05.2011г. серия 54№ 004406004, выдано и зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Калининскому району г. Новосибирска.

Идентификационный номер налогоплательщика: 5410041539.

Основной государственный регистрационный номер: 1115476058191.

Основной вид деятельности: аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

ОКВЭД 68.20.2 - аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Уставной капитал общества составляет 10 000 руб. и состоит из следующих долей его участников:

-Маншуров Александр Николаевич – 51% Уставного капитала организации.

-Маншуров Николай Александрович – 21,26% Уставного капитала организации.

-Рудаков Данил Александрович – 10,97% Уставного капитала организации.

-Илюшин Вячеслав Алексеевич – 10,97% - Уставного капитала организации.

-Дементий Ольга Николаевна – 5,8% - Уставного капитала организации.

Исполнительный орган: Директор Маншуров Николай Александрович.

Среднесписочная численность работников за 2024 год: 12,1 человек.

Среднесписочная численность работников за 2025 год: 12,1 человек.

Общество применяет общую систему налогообложения. В соответствии с учетной политикой Общество предоставляет годовой бухгалтерский отчет в составе Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и приложений к ним (Отчет об изменении капитала, Отчет о движении денежных средств, Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах). Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации стандартов бухгалтерского учета и отчетности.

II. Сведения об учетной политике организации

Бухгалтерская отчетность **Общества составлена** исходя из действующих в Российской Федерации стандартов бухгалтерского учета и отчетности и принятой учетной политики организации (Приказ об утверждении учетной политики № 28 от 30.12.2022 года с учетом дополнений и изменений, утвержденных приказом № 28 от 31.12.2023 года, с изменениями, утвержденными приказом №38 от 30.12.2025г.).

2.1. Затраты на приобретение запасов для управленческих нужд включаются в стоимость запасов. При отпуске материально-производственных запасов в производство их оценка производится по средней стоимости единицы запасов. Производить оценку обесценения запасов ежегодно на конец отчетного периода. В случае, если фактическая себестоимость запасов больше чистой стоимости продаж, то формировать резерв под обесценение запасов.

2.2. К основным средствам относятся имущество стоимостью более 100 000 руб. и сроком службы более 12 месяцев. Амортизация начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости. Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от простота ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость.

Переоценка объектов основных средств не проводится.

Ежегодно, по состоянию на последнюю отчетную дату производится проверка на обесценение объектов основных средств. Эти проверка и учет ведутся в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Сроки полезного использования основных средств определяются периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, с учетом амортизационных групп, установленных «Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы».

2.3 Доходами от основного вида деятельности являются доходы от сдачи имущества в аренду.

Прочими доходами являются: поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); прочие доходы, отличные от обычных видов деятельности; проценты к получению

В состав основных производственных расходов включает: расходы на заработную плату с начислением страховых взносов, аренда земельных участков, амортизации объектов основных средств, электропотребление, теплопотребление, водопотребление, вывоз мусора, аренда офисных помещений и прочие расходы, связанные со сдачей в аренду объектов недвижимого имущества.

В состав общехозяйственных (управленческих) расходов включать: аудиторские услуги, зарплата руководителя, главного бухгалтера и другие управленческие расходы.

В конце каждого месяца общая сумма общехозяйственных расходов включается в расходы текущего периода (директ-костинг).

2.4. Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

- если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;
- если рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и 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.

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. Организация не переоценивает права пользования активами.

2.5. Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета не операционной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При не операционной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.6. Право аренды земельного участка списывается в течение срока аренды и отражается в составе прочих внеоборотных активов или прочих оборотных активов в зависимости от оставшегося срока аренды по состоянию на отчетную дату.

2.7. Учёт расчетов по налогу на прибыль ведется с использованием балансового способа.

В бухгалтерской отчетности ОНА и ОНО отражаются сальдировано

2.8. Формировать оценочное обязательство на оплату предстоящих отпусков. Формирование оценочного обязательства на оплату отпусков работникам производится ежемесячно в последний день каждого месяца на основании данных о среднем заработке и количестве дней отпуска по каждому работнику и увеличивается на величину страховых взносов и взносов в СФ.

2.9 Создавать резерв по сомнительной дебиторской задолженности.

Сомнительным долгом считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, возможностью удержания имущества должника или иными способами. Дебиторская задолженность признается сомнительной по результатам инвентаризации расчетов с дебиторами, проводимой на последнее число отчетного (налогового) периода, а также по информации, полученной из открытых источников. Сумма сомнительной дебиторской задолженности уменьшается на сумму встречной кредиторской задолженности. Величина резерва по сомнительному долгу со сроком просрочки от 45 до 90 дней берется в размере 50%, со сроком просрочки свыше 90 дней – в размере 100%.

2.10. Расходы на страхование имущества и ответственности, признаются в каждом отчетном периоде в сумме, рассчитанной исходя из страховой премии (взноса) за весь срок действия договора страхования (за период, за который уплачены взносы) и количества календарных дней действия этого договора в текущем отчетном периоде.

2.11. В учетную политику Общества на 2025 внесены изменения в связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/2023), утвержденной Приказом Минфина РФ от 04.10.2023г. № 157н., ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Выбранные способы учета и отражения информации об активах, обязательствах, доходах, расходах и иных объектов учета существенно не изменились. Ретроспективные изменения сопоставимых показателей, представленных в бухгалтерской отчетности за 2025 год, отсутствовали.

2.12 Денежные потоки от текущих операций

1) Беспроцентные займы выданные - включаются в показатель "Платежи - всего" раздела "Денежные потоки от текущих операций" (показатель «Прочие поступления») с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Если беспроцентный заем погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств выданная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде займа.

Если в отчетном периоде Общество не выдает займы, а получает возврат по ранее выданным заемным средствам, то данные поступления Общество отражает в показателе "Поступления - всего" раздела "Денежные потоки от текущих операций" (показатель "Прочие платежи") с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3) Платежи по оплате труда работников отражаются в сумме, включающей подлежащие удержанию из оплаты труда работников суммы (НДФЛ, платежи по исполнительным листам), а также страховые взносы.

4) Оплаты поставщикам в Отчете отражаются за минусом возвратов от поставщиков.

2.13 Денежные потоки от финансовых операций

1) Уплата дивидендов в пользу собственников Общества отражается в Отчете с учетом НДФЛ.

2) Кредиты и займы полученные - отражаются по строке "Прочие поступления по денежным потокам от финансовых операций" с дополнительным представлением расшифровки данной строки.

Если кредит (займ) Обществом погашен (полностью или частично) в том же отчетном периоде, в котором выдан, то в Отчете о движении денежных средств полученная и возвращенная суммы показываются свернуто, т.е. указывается только непогашенная часть полученного в отчетном периоде кредита (займа).

Если в отчетном периоде Общество не получает кредиты (займы), а осуществляет возвраты по ранее полученным средствам, то данные оплаты Общество отражает по строке "Прочие платежи по денежным потокам от финансовых операций " с представлением дополнительной расшифровки.

III. Пояснения по существенным статьям бухгалтерского баланса

Данные об активах и обязательствах, включенные в бухгалтерскую отчетность подтверждены результатами годовой инвентаризации, проведенной по состоянию на 31.12.2025 г.

По группе статей «Внеоборотные активы»:

3.1. По статье «Основные средства» (строка 1150 Бухгалтерского баланса) отражена остаточная стоимость ОС, а также остаточная стоимость ППА (прав пользования земельным участком по договору №М-01-061078 от 14.09.2023 года между Департаментом городского имущества г. Москвы и ООО «СД Успех»):

Проверка на обеспечение основных средств проведена 31.12.2025г. (приказ № 21 от 29.12.2025 года; акт №1 от 31.12.2025 года), признаков обесценения объектов основных средств не выявлено.

Проверка элементов амортизации основных средств проведена по состоянию на 31.12.2025г. (приказ №23 от 30.12.2025 года, отчет б/н от 31.12.2025 года). Необходимость в пересмотре элементов амортизации отсутствует

По статье «Инвестиционная недвижимость» (строка 1160 Бухгалтерского баланса) отражена остаточная стоимость инвестиционной недвижимости. Проверка элементов амортизации инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2025г. (приказ №23 от 30.12.2025 года, отчет б/н от 31.12.2025 года). Необходимость в пересмотре элементов амортизации отсутствует. Проверка на обеспечение инвестиционной недвижимости проведена 31.12.2025г. (приказ № 21 от 29.12.2025 года; акт №1 от 31.12.2025 года), признаков обесценения инвестиционной недвижимости не выявлено.

Наличие и движение основных средств, ППА, инвестиционной недвижимости, капитальных вложений раскрыты в Таблицах №1-№4 (тыс. руб.).

Таблица №1

Основные средства

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	е накопленные амортизации и обесценения	поступило	списано		амортизация	обесценения	переоценка		первоначальная (переоцененная)	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
					первоначальная (переоцененная) амортизация и	накопленные амортизации			первоначальная (переоцененная) амортизация	накопленная амортизация				
Основные средства (за исключением инвестиционной в том числе:	За 2025 г.	159 360	(59 226)	39	-	-	(62 627)	-	-	-	-	-	159 399	(121 853)
	За 2024 г.	6 156	(1 704)	153 204	-	-	(57 522)	-	-	-	-	-	159 360	(59 226)
Здания	За 2025 г.	152 810	(56 031)	-	-	-	(61 125)	-	-	-	-	-	152 810	(117 156)
	За 2024 г.	-	-	152 811	-	-	(56 031)	-	-	-	-	-	152 811	(56 031)
Сооружения	За 2025 г.	168	(117)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	168	(136)
	За 2024 г.	168	(98)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	168	(117)
Машины и оборудование (кроме	За 2025 г.	245	(225)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	245	(245)
Офисное оборудование	За 2024 г.	245	(206)	-	-	-	(19)	-	-	-	-	-	245	(225)
	За 2025 г.	2 229	(1 069)	39	-	-	(239)	-	-	-	-	-	2 268	(1 308)
	За 2024 г.	2 229	(830)	-	-	-	(239)	-	-	-	-	-	2 229	(1 069)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	3 908	(1 784)	-	-	-	(1 225)	-	-	-	-	-	3 908	(3 009)
	За 2024 г.	3 514	(570)	394	-	-	(1 214)	-	-	-	-	-	3 908	(1 784)
Инвестиционная	За 2025 г.	890 627	(236 421)	-	-	-	(38 864)	-	-	-	-	-	890 627	(275 285)
Недвижимость - всего	За 2024 г.	890 627	(197 557)	-	-	-	(38 864)	-	-	-	-	-	890 627	(236 421)

Таблица №2

Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило (с учетом переоценки фактической)	списано (с учетом фактической)		амортизация	обесценения	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
					фактическая	накопленные			фактическая	накопленная		
Права пользования активами - всего	За 2025 г. За 2024 г.	42 574 42 574	(2 643) (1 762)	6 090 -	- -	- -	(1 385) (881)	- -	- -	- -	48 664 42 574	(4 027) (2 643)
в том числе:												
Земельные участки	За 2025 г. За 2024 г.	42 574 42 574	(2 643) (1 762)	6 090 -	- -	- -	(1 385) (881)	- -	- -	- -	48 664 42 574	(4 027) (2 643)

Таблица №3

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря	На 31	На 31 декабря 2023
Амортизируемые основные средства - всего	697 525	794 271	738 334
в том числе:			
Здания	650 998	750 986	693 070
Сооружения	32	51	70
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	19	38
Офисное оборудование	960	1 160	1 399
Права пользования активами на Земельные участки	45 535	42 055	43 757

Таблица №4
Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	39	-	-	(39)	-	-
	За 2024 г.	-	-	394	-	-	(394)	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	39	-	-	(39)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Оборудование (объекты основных средств)	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	394	-	-	(394)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	152 811	-	-	-	-	(152 811)	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепланировка входной группы цокольного этажа АТК по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	16 072	-	-	-	-	(16 072)	-	-
Модернизация (достройка) здания АТЦ Тропикано по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	136 738	-	-	-	-	(136 738)	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	6 090	-	-	(6 090)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	6 090	-	-	(6 090)	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. По статье «Прочие внеоборотные активы» (строка 1190 Бухгалтерского баланса) в сумме 503 738 тыс. руб. отражено право аренды земельного участка 77:01:0004023:7184 по адресу: г.Москва, ул. Красная Пресня, подлежащие дальнейшему списанию на текущие расходы с 2027 года. За 2024г. было списано 21 307 тыс. руб., за 2025г. было списано 20 994 тыс. руб.

По группе статей «Оборотные активы»:

3.3. По статье 1210 «Запасы» (строка 1210 бухгалтерского баланса) отражены запасы Общества. Наличие и движение запасов раскрыто в Таблице №5 (тыс. руб.).

Таблица № 5										
Запасы										
Наличие и движение запасов										
Наименование показателей	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	загрузки	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
Запасы - всего	За 2025 г.	136	-	287 418	(287 446)	-	-	X	X	108
	За 2024 г.	6 841	-	237 020	(243 725)	-	-	X	-	136
в том числе:										
Однородные материалы	За 2025 г.	-	-	5 197	(17)	-	-	(5 072)	-	108
	За 2024 г.	6 841	-	3 177	(746)	-	-	(9 272)	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	282 221	(287 293)	-	-	5 072	-	-
	За 2024 г.	-	-	233 600	(242 872)	-	-	9 272	-	-
Расходы будущих периодов	За 2025 г.	136	-	-	(136)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	242	(106)	-	-	-	-	136

3.4. По статье «Дебиторская задолженность» (строка 1230 Бухгалтерского баланса) отражена дебиторская задолженность в сумме 26 865 тыс. руб., которая будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты. Наличие и движение дебиторской задолженности раскрыто в таблице № 6 (тыс. руб.).

Таблица № 6

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	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	19 727 19 753	(2 868) -	24 916 15 094	1 717 -	(14 703) (14 878)	(578) (242)	(1 346) (2 868)	- -	31 080 19 727	(4 214) (2 868)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	12 114 10 757	- -	19 088 11 127	- -	(9 358) (9 533)	(578) (237)	- -	- -	21 265 12 114	- -
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	7 141 7 128	(2 868) -	4 957 3 967	1 717 -	(5 304) (3 948)	- (5)	(1 346) (2 868)	- -	8 512 7 141	(4 214) (2 868)
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	6 6	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	6 6	- -
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г. 3а 2024 г.	41 1 166	- -	51 -	- -	(41) (1 124)	- -	- -	- -	51 41	- -
Расчеты по НДС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	424 696	- -	820 -	- -	- (272)	- -	- -	- -	1 244 424	- -
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 1	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 1	- -
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	19 727 19 753	(2 868) -	24 916 15 094	1 717 -	(14 703) (14 878)	(578) (242)	(1 346) (2 868)	X X	31 080 19 727	(4 214) (2 868)

В структуре дебиторской задолженности на отчетную дату максимальный удельный вес занимают:

Таблица №7

№ п/п	Наименование контрагента	Сальдо на 31.12.2025 руб.
1	БК Строй ООО	1 625 960,00
2	ГБУ МосгорБТИ	833 355,59

3	Департамент городского имущества города Москвы	13 950 915,37
4	ИП Лисицын Алекс Олегович ИП	2 638 900,00
5	Бизнес клуб Тропикано ООО	766 633,78
6	НИЦ Тоннельной ассоциации	306 124,65

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности дебиторская задолженность отсутствует. По сомнительной дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам.

3.5. По статье «Прочие оборотные активы» (строка 1260 Бухгалтерского баланса) в сумме 10 507 тыс. руб. отражено право аренды земельного участка 77:01:0004023:7184 по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня подлежащие списанию на текущие расходы в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По группе статей «Капитал и резервы»:

3.6. По статье «Уставный капитал» (строка 1310 Бухгалтерского баланса) по состоянию на 31.12.2025г. отражена стоимость уставного капитала общества в сумме 10 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен, изменения уставного капитала в 2023-2025 гг. отсутствовали.

3.7. По статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (строка 1370 Бухгалтерского баланса) отражена сумма прибыли.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) общества на 31.12.2024 г.:39807тыс. руб.,

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода:3 740 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) общества на 31.12.2025 г.:43547тыс. руб.

Чистые активы Общества составляют:

- по состоянию на 31.12.2023г. 38 237 тыс. руб.,

- по состоянию на 31.12.2024 г. 39 817 тыс. руб.,

- по состоянию на 31.12.2025 г. 43 557 тыс. руб.

По группе статей «Долгосрочные обязательства»:

3.8. По статье «Заемные средства» (строка 1410 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 года отражена задолженность по полученным долгосрочным кредитам и займам в сумме 1 027 669 тыс. руб. Срок погашения кредита в сумме 512 928 тыс. руб. – сентябрь 2030г., срок погашения беспроцентных займов на общую сумму 514 741 тыс. руб. - март 2031г.

Неподтвержденная задолженность по полученным долгосрочным кредитам и займам, а также задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует.

Наличие и движение долгосрочных заемных средств раскрыто в таблице №8 (тыс. руб.)

Таблица №8

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 договоров)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 197 816 1 332 304	1 477 -	- -	(126 512) (134 668)	- -	1 072 781 1 197 816	
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	560 440 602 908	- -	- -	(47 512) (42 468)	- -	512 928 560 440	
Долгосрочные займы	За 2025 г. За 2024 г.	593 742 685 742	- -	- -	(79 000) (92 000)	- -	514 742 593 742	
Расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	43 635 43 655	1 477 -	- -	- (20)	- -	45 112 43 635	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	110 054 102 496	49 844 20 567	1 -	(24 100) (12 818)	- (11)	135 798 110 054	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	4 591 4 008	5 438 3 904	1 -	(5 444) (3 317)	- (5)	4 586 4 591	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	37 696 36 627	34 109 10 641	- -	(18 632) (9 566)	- (6)	53 174 37 696	
Расчеты по аренде	За 2025 г. За 2024 г.	20 20	20 20	- -	(20) (20)	- -	20 20	
Краткосрочные кредиты	За 2025 г. За 2024 г.	40 300 34 783	6 900 5 517	- -	- -	- -	47 200 40 300	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	11 770 11 602	385 168	- -	- -	- -	12 155 11 770	
Расчеты по НДС, не отраженные на НДС	За 2025 г. За 2024 г.	15 401 15 088	2 733 313	- -	- -	- -	18 134 15 401	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г. За 2024 г.	272 367	259 -	- -	(95) (4)	- -	530 272	
Расчеты с подотчетными лицами	За 2025 г. За 2024 г.	4 -	- 4	- -	- -	- -	- 4	
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 307 869 1 434 801	51 321 20 567	1 -	(150 612) (147 486)	- (11)	X X	

3.9. По статье «Отложенные налоговые обязательства «на 31.12.2025 года (строка 1420 Бухгалтерского баланса) отражена сальдированная сумма отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) на 31.12.2025 года равная 4 222 тыс. руб.

Основная сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств сформирована за счет признания отложенного налогового актива по налоговым убыткам прошлых налоговых периодов; в результате разницы в порядке признания доходов и расходов по операциям, связанных с применением ФСБУ 25/2008 «Бухгалтерский учет аренды».

3.10. По статье «Прочие долгосрочные обязательства» (строка 1450 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 года в сумме 45 112 тыс. руб. отражена стоимость обязательств по правам пользования предметом аренды (ИПА) со сроком погашения более 12 месяцев. Наличие и движение долгосрочной задолженности по аренде раскрыто в таблице №8 (тыс. руб.).

По группе статей «Краткосрочные обязательства»:

3.11. По статье «Заемные средства» (строка 1510 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 года отражены обязательства по Кредитному договору 8047.02-20/175 от 30.10.2020 г. (Займодавец - Северо-Западный Банк ЦАО Сбербанк) подлежащие погашению до 31.12.2025 года в сумме 47200 тыс. руб. Наличие и движение краткосрочных заемных средств раскрыто в таблице №8 (тыс. руб.).

3.12. По статье «Кредиторская задолженность» (строка 1520 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 года отражена задолженность перед поставщиками и подрядчиками, по налогам и сборам, прочая кредиторская задолженность.

Наличие и движение кредиторской задолженности раскрыто в таблице №8 (тыс. руб.)

В структуре кредиторской задолженности на отчетную дату максимальный удельный вес занимают:
Таблица 8.1

№ п/п	Наименование Контрагента	Сумма, руб.
1	АйТубиЭфДигитал ООО	641 025,00
2	БСД ООО	8 256 766,66
3	ЛАБ ООО	6 400 000,00
4	МАКСИМА ГРУПП ООО	21 199 527,49

5	МейджерпакРус АО	2 238 750,00
6	СИЭЛЭС ИНТЕРНЭШНЛ ООО	3 600 000,00
7	Помощь интернет-магазинам ООО	2 185 641,66
8	Уиллстрим ООО	1 305 150,00
9	Страховые брокеры "АСТ" ООО	6 821 050,62
10	ТАНДЕР АО	3 319 968,93
11	Центр по Внешней Торговле АНО	1 755 000,00

Неподтвержденная и с истекшим сроком давности кредиторская задолженность отсутствует.

3.13. По статье «Оценочные обязательства» (строка 1540 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 года отражен резерв на выплату отпусков в сумме 1 590 тыс. руб. инвентаризация на оплату отпусков проведена по состоянию на 31.12.2025г. (приказ №22 от 29.12.2025 года). Наличие и движение оценочных обязательств раскрыто в таблице №9 (тыс. руб.)

Оценочные обязательства						
Таблица № 9						
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 240	2 008	1 658	-	1 590
	За 2024 г.	1 879	3 177	3 660	157	1 240
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 240	2 008	1 658	-	1 590
	За 2024 г.	1 879	3 177	3 660	157	1 240

3.14. По статье «Прочие краткосрочные обязательства» (строка 1550 Бухгалтерского баланса) на 31.12.2025 года в сумме 20 тыс. руб. отражена стоимость обязательств по правам пользования предметом аренды (ППА) со сроком погашения до 12 месяцев. Наличие и движение краткосрочной задолженности по аренде раскрыто в таблице №8 (тыс. руб.).

IV. Пояснения по статьям отчета о финансовых результатах

Основным видом деятельности для Общества является деятельность по аренде и управлению собственным недвижимым имуществом.

На протяжении всего 2025 года Общество сдало в аренду собственное недвижимое имущество.

Выручка по основному виду деятельности за 2024 год составила- 321 374 тыс. рублей, из них: Постоянная часть арендной платы- 298 878 тыс. руб., переменная часть арендной платы - 22 496 тыс. рублей.

Выручка по основному виду деятельности за 2025 год составила- 347 155 тыс. рублей, из них: Постоянная часть арендной платы- 322 855 тыс. руб., переменная часть арендной платы - 24 300 тыс. рублей.

4.1. Структура себестоимости продаж и управленческих расходов (расходов по обычным видам деятельности) Общества приведена в таблице 10 (тыс. руб.).

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	5 072	9 272
Затраты на оплату труда	25 178	18 340
Отчисления на социальные нужды	4 982	3 428
Амортизация	102 498	97 267
Прочие затраты	160 473	127 419
Итого по элементам	298 203	255 726
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	298 203	255 726

4.2. Расшифровка Прочих доходов и расходов приведена в Таблице 11:

Расшифровка Прочих доходов и Расходов			
Прочие доходы	2025	2024	
Отчисления в оценочные резервы	3 361 405,09	2 486 723,67	
Исправительные записи по операциям прошлых лет ФСБУ	2 933 314,34		
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к	1 717 464,61		
Оценочные обязательства по оплате труда	0,01	156 721,02	
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности по		10 804,61	
сроку исковой давности (по ликвидации)			
Итого	8 012 184,05	2 654 249,30	
Прочие расходы	2025	2024	
Отчисления в оценочные резервы	4 707 375,49	5 354 935,40	
Процентный расход в соответствии с ФСБУ 25/2018	3 807 397,82		
Расходы на услуги банков	1 675 027,56	2 745 339,99	
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности по	578 236,00	242 408,19	
сроку исковой давности (по ликвидации)			
Исправительные записи по операциям прошлых лет ФСБУ	378 012,36	10 165 355,79	
Прочие в нереализационные доходы (расходы)	274 800,00		
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к	25 809,61	0,58	
получению (уплате)			
Прочие доходы(расходы), не принимаемые к НУ	18 269,55	635 847,43	
Списание НДС, не подтвержденного счетом-фактурой		151,20	
Итого	11 464 928,39	19 144 038,58	

V. Пояснения по статьям отчета о движении денежных средств.

5.1. За 2025 год по строке 4119 Отчета о движении денежных средств «Прочие поступления от текущих операций» отражена сумма 0 тыс. руб.

За 2024 год по строке 4119 Отчета о движении денежных средств «Прочие поступления от текущих операций» отражена сумма 3 095 тыс. руб., в том числе:

3 060 тыс. руб. – поступление денежных средств по агентским договорам в части компенсации расходов;
35 тыс. руб. - сумма НДС, рассчитанная исходя из разницы сумм налога полученной с выручкой за товары, работы услуги, за минусом налога, уплаченного поставщикам товаров (работ, услуг), за минусом налога, уплаченного в бюджет РФ.

5.2. За 2025 год по строке 4129 Отчета о движении денежных средств «Прочие платежи по текущим операциям» отражена сумма 137 908 тыс. руб., в том числе:

- 57 211 тыс. руб. – налоговые платежи;

- 79 000 тыс. руб. -выплата (возврат) беспроцентных займов;
- 22 тыс. руб. - госпошлины, уплаченные в бюджет РФ;
- 1 675 тыс. руб. –платежи за услуги кредитных учреждений

За 2024 год по строке 4129 Отчета о движении денежных средств «Прочие платежи по текущим операциям» отражена сумма 141 305 тыс. руб., в том числе:

- 46 560 тыс. руб. – платежи по имущественным налогам в бюджет РФ;
- 92 000 тыс. руб. – выплата (возврат) беспроцентных займов;
- 2 745 тыс. руб. – платежи за услуги кредитных учреждений.

VI. Информация о связанных сторонах

Участниками ООО «СД Успех» плюс» являются следующие физические лица:

- Мансуров Александр Николаевич – 51%Уставного капитала организации.
- Мансуров Николай Александрович – 21,26% Уставного капитала организации.
- Рудаков Данил Александрович – 10,97% Уставного капитала организации.
- Илюшин Вячеслав Алексеевич – 10,97% - Уставного капитала организации.
- Дементий Ольга Николаевна – 5,8% - Уставного капитала организации.

Бенефициарный владелец ООО «СД Успех» - Мансуров Александр Николаевич (51% в уставном капитале).

На 01.01.2025года Мансуров Александр Николаевич предоставил долгосрочные беспроцентные займы в сумме 183 118 тыс. рублей.

За 2025год займы были погашены на сумму 40290тыс. рублей.

Остаток задолженности по займам на 31.12.2025год составил 95 908 тыс. руб. Задолженность в сумме 95 908тыс. руб. является долгосрочной.

Мансуров Александр Николаевич является участником ООО «Гигант плюс» (ИНН 5405279208) с долей 100 %.

На 01.01.2025 года ООО «Гигант плюс» (заемодавец) предоставил долгосрочные беспроцентные займы ООО «СД Успех» (заемщик) на сумму 166 438 тыс. руб.

В течение 2025 года выплат по договорам займа не производилось.

На 31.12.2025 года общая сумма заемных обязательств остается -166 438 тыс. руб. Задолженность в сумме 166 438 тыс. руб. является долгосрочной.

Мантуров Николай Александрович, Рудаков Данил Александрович, Илюшин Вячеслав Алексеевич являются участниками ООО «СДК-М» (ИНН 5407970523) с долями в уставном капитале:

Мантуров Николай Александрович – 50%;

Рудаков Данил Александрович – 25%;

Илюшин Вячеслав Алексеевич – 25%.

На 01.01.2025 года ООО «СДК-М» (займодавец) предоставил ООО «СД Успех» (заемщик) долгосрочные беспроцентные займы на сумму 336 185 тыс. руб.

В течение 2025 года были выплаты по договорам займа в сумме – 38 710 тыс. руб.

На 31.12.2025 года общая сумма заемных обязательств составляет 252 395тыс. руб. Задолженность в сумме 252 395тыс. руб. является долгосрочной.

Задолженность по выше указанным обязательствам – текущая. Просроченная задолженность отсутствует. Расчеты производились в безналичной форме, не денежные расчеты отсутствуют.

УП. Информация о выплатах основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу организации относятся: директор, заместитель директора, руководитель отдела аренды, директор службы эксплуатации, главный бухгалтер.

Общая сумма выплат по трудовым договорам за 2025 год, включая НДФЛ по основному управленческому персоналу, составила: 9 245 тыс. руб., кроме того страховые взносы в сумме – 1 637 тыс. руб.

Задолженность по выплате вознаграждения основному управленческому персоналу по состоянию на 31.12.2025г. отсутствует. Все выплаты носят текущий характер, просроченные выплаты отсутствуют, долгосрочные выплаты не предусмотрены.

УШ. Информация о сегментах деятельности

Информацию по сегментам не раскрываем, так как не являемся организацией - эмитентом публично размещаемых ценных бумаг (п.2 ПБУ 12/2010)

IX. Информация по прекращаемой деятельности Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как операционный или географический сегмент, его часть, либо совокупность

сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно или функционально для целей составления бухгалтерской отчетности, и в соответствии с принятым организацией решением, подлежит прекращению. Прекращение деятельности может осуществляться при реорганизации в форме выделения из ее состава одного или нескольких юридических лиц.

В 2025 году ООО «СД УСПЕХ» не проводило операций, связанных с прекращением какого-либо из видов деятельности.

Х. События после отчетной даты

События после отчетной даты, способных повлиять на финансовое состояние и результаты деятельности организации и требующих раскрытия в годовой бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

XI. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Раздел сформирован на основании Информации Минфина РФ от 14.09.2012 г. «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности (ПЗ-9-2012)».

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски и правовые риски.

К финансовым рискам общества относятся изменение рыночных цен на недвижимость, арендные ставки, отсутствие спроса на недвижимость, повышение процентных ставок по кредитам. Для их снижения обществом предоставляются арендные каникулы значимым арендаторам, а также применяется индивидуальный подход к каждому арендатору.

Правовые риски связаны с изменяющимся регулируемым отношением в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Директор _____ Манпуров Николай Александрович

19 марта 2026 года

