Акционерное общество «ОДИН»
(АО «ОДИН»)
194044, г. Санкт-Петербург, улица Гельсингфорсская, дом 3,
литера З, помещ.179,Р. М.1
e-mail: ODIN_AO@MAIL-ORG.RU
ОГРН: 1247800009742, ИНН/КПП: 7802949565/780201001
к/с: 30101810145250000411, БИК: 044525411
р/с: 40702810628730002523 в Филиале "Центральный" Банка ВТБ ПАО
г. Москва

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах на 31 декабря 2025

1. Основные виды экономической деятельности

(информация об основных видах экономической деятельности в текстовой форме)

1.1 Основной вид деятельности по ОКВЭД, осуществляемый Обществом:

68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

2. Учетная политика

(информация об учетной политике, а также информация, предусмотренная п. 45 Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", в текстовой форме)

2.1 Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ.

2.2 Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2.3 Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»

Лимит стоимости активов, учитываемых в составе основных средств, в размере 100 000 рублей, амортизация начисляется линейным способом

Общество ведет строительство объекта недвижимости: Производственное здание с административно-бытовым блоком СПб Индустриальный парк Марьино, а также необходимых для эксплуатации здания сооружений. Затраты на строительство капитализируются на счете 08. Строительство ведется с привлечением подрядных организаций.

Учет основных средств, полученных в аренду ведется в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Основные средства, полученные в аренду, предусматривающие признание права пользования активом и обязательства по аренде, учитываются по инвентарному номеру, который компания сама присвоила данному имуществу.

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

Общество оценивает право пользования активом и обязательство по аренде при признании как сумму номинальных величин будущих арендных платежей.

2.4 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Все фактические затраты на приобретение ценных бумаг вне зависимости от их существенности включаются в первоначальную стоимость приобретенных ценных бумаг.

При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

АО «ОДИН» владеет 95% акционерного капитала АО «КОИН». В 2025 году были получены дивиденды от участия в АО «КОИН» в размере 47 500 тысяч рублей.

2.5 Запасы учитываются по фактической себестоимости

2.6 В составе прочей дебиторской задолженности в разделе 7 пояснений к бухгалтерскому балансу отражены:

тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Переплата по налогам и сборам	22155	4188	-
Расчеты с прочими дебиторами	3060	3118	-
Итого	**25215**	**7306**	**-**

2.7 В составе прочей кредиторской задолженности в разделе 8 пояснений к бухгалтерскому балансу отражены:

тыс. руб.

Вид задолженности	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Расчеты с персоналом по оплате труда	561	135	-
Расчеты с прочими кредиторами	1901	1901	-
Итого	**2462**	**2036**	**-**

2.8 Доходы в виде выручки признаются, если одновременно можно определить сумму выручки, право на нее возникло по договору, расходы на получение выручки определены, собственность на продукцию или товар перешло от организации к покупателю, есть уверенность, что произойдет увеличение экономических выгод

2.9 Управленческие расходы признаются расходами по обычным видам деятельности в течение года и списываются на финансовый результат

2.10 Начиная с отчетности за 2025 г. организация составляет бухгалтерскую отчетность по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
					списано				переоценка		переклассифицировано				
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	70 413	-	110	-	-	-	-	-	-	-	-		70 523	-
	За 2024 г.	-	-	70 413	-	-	-	-	-	-	-	-		70 413	-
в том числе: Земельный участки	За 2025 г.	70 413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		70 413	-
	За 2024 г.	-	-	70 413	-	-	-	-	-	-	-	-		70 413	-
Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	110	-	-	-	-	-	-	-	-		110	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	8 008	(2 253)	9 510	(8 008)	8 008	(9 851)	-	-	-	9 510	(4 096)
	За 2024 г.	-	-	8 423	(415)	415	(2 668)	-	-	-	8 008	(2 253)

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. 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.	-	-	110	-	-	(110)	-	-
	За 2024 г.	-	-	70 413	-	-	(70 413)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	24 260	-	119 105	-	-	-	143 365	-
	За 2024 г.	-	-	24 260	-	-	-	24 260	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 045	-	-	-	-	-	-	-	1 045	-
	За 2024 г.	-	-	1 045	-	-	-	-	-	1 045	-
в том числе: Доля участия в установном капитале других организаций	За 2025 г.	1 045	-	-	-	-	-	-	-	1 045	-
	За 2024 г.	-	-	1 045	-	-	-	-	-	1 045	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	-	-	17 836	(17 836)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 660	(2 660)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Материалы	За 2025 г.	-	-	6 250	(6 250)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основное производство (оказание услуг)	За 2025 г.	-	-	11 586	(11 586)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 660	(2 660)	-	-	-	-	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	22 567	-	236 725	-	(197 999)	-	-	-	61 293	-
	За 2024 г.	-	-	107 501	-	(84 934)	-	-	-	22 567	-
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	15	-	18 100	-	(17 833)	-	-	-	282	-
	За 2024 г.	-	-	3 941	-	(3 926)	-	-	-	15	-
авансы выданные	За 2025 г.	15 246	-	144 503	-	(123 953)	-	-	-	35 796	-
	За 2024 г.	-	-	85 805	-	(70 559)	-	-	-	15 246	-
прочая	За 2025 г.	7 306	-	74 122	-	(56 213)	-	-	-	25 215	-
	За 2024 г.	-	-	17 755	-	10 449	-	-	-	7 306	-
Итого	За 2025 г.	22 567	-	236 725	-	(197 999)	-	-	X	61 293	-
	За 2024 г.	-	-	107 501	-	(84 934)	-	-	X	22 567	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифи-цировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	198 681	166 510	2 121	(108 931)	-	-	264 220
	За 2024 г.	-	217 423	1 926	(20 668)	-	-	198 681
кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За 2025 г.	192 926	157 000	7 961	(99 121)	-	-	258 766
	За 2024 г.	-	209 000	1 926	(18 000)	-	-	192 926
прочая	За 2025 г.	5 755	9 510	-	(9 810)	-	-	5 454
	За 2024 г.	-	8 423	-	(2 668)	-	-	5 755
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 207	218 392	-	(217 664)	-	-	3 935
	За 2024 г.	-	107 212	-	(104 005)	-	-	3 207
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	506	144 759	-	(144 238)	-	-	1 027
	За 2024 г.	-	99 341	-	(98 835)	-	-	506
авансы полученные	За 2025 г.	-	13 583	-	(13 583)	-	-	-
	За 2024 г.	-	3 251	-	(3 251)	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	664	5 450	-	(5 668)	-	-	446
	За 2024 г.	-	1 256	-	(591)	-	-	664
кредиты	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За 2025 г.	2 036	7 100	-	(6 674)	-	-	2 462
	За 2024 г.	-	3 363	-	(1 328)	-	-	2 036
дивиденды к получению	За 2025 г.	-	47 500	-	(47 500)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	201 888	384 902	2 121	(326 595)	-	X	268 155
	За 2024 г.	-	324 635	1 926	(124 673)	-	X	201 888

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	267	-
Затраты на оплату труда	5 140	472
Отчисления на социальные нужды	1 113	143
Амортизация	9 851	2 668
Прочие затраты	2 457	60
Итого по элементам	18 828	3 343
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	18 828	3 343