

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период					На конец периода				
		первоначальная стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	переклассифицировано первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	1 628 121	(9 898)	105	-	-	(1 249)	-	-	5 289	(5 949)
Здания	За 2024 г.	1 628 006	(8 792)	115	-	-	(1 197)	-	-	-	(9 988)
Здания	За 2025 г.	23 562	(5 077)	-	-	-	(768)	-	-	5 289	(554)
Здания	За 2024 г.	23 562	(4 311)	-	-	-	(768)	-	-	-	(5 077)
Сооружения	За 2025 г.	2 483	(328)	-	-	-	(99)	-	-	-	(625)
Сооружения	За 2024 г.	2 483	(429)	-	-	-	(99)	-	-	-	(625)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	4 018	(3 536)	-	-	-	(165)	-	-	-	(528)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2024 г.	3 903	(3 364)	115	-	-	(172)	-	-	-	(3 721)
Офисное оборудование	За 2025 г.	1 059	(849)	-	-	-	(199)	-	-	-	(3 536)
Офисное оборудование	За 2024 г.	1 059	(689)	105	-	-	(160)	-	-	-	(1 048)
Земельные участки	За 2025 г.	1 597 000	-	-	-	-	-	-	-	-	(849)
Земельные участки	За 2024 г.	1 597 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	1 597 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	За 2024 г.	1 597 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	23 004	(5 289)
Здания	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	23 004	(5 289)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	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	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	25 391	(2 848)	1 575	-	(1 034)	-	-	-	26 968	(3 880)
Земельные участки	За 2024 г.	24 384	(1 902)	997	-	(844)	-	-	-	25 391	(2 846)
Земельные участки	За 2025 г.	24 387	(2 321)	1 575	-	(875)	-	-	-	25 962	(3 198)
Земельные участки	За 2024 г.	23 391	(1 536)	997	-	(785)	-	-	-	24 387	(2 321)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	1 003	(367)	-	-	(159)	-	-	-	1 003	(685)
Другие виды основных средств	За 2024 г.	1 003	(367)	-	-	(159)	-	-	-	1 003	(685)

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	55 073	Амортизируемые основные средства - всего	55 677	Неамортизируемые основные средства - всего	56 706
в том числе:						
Здания	17 719	18 485	19 251	19 251		
Сооружения	1 856	1 955	2 054	2 054		
Машины и оборудование (кроме офисного)	297	483	540	540		
Офисное оборудование	116	210	370	370		
Земельные участки	34 767	34 067	33 855	33 855		
Другие виды основных средств	318	478	637	637		
Неамортизируемые основные средства - всего	1 597 000	1 597 000	1 597 000	1 597 000		
в том числе:						
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются						
Земельные участки	1 597 000	1 597 000	1 597 000	1 597 000		

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, предоставленные за плату во временное пользование - всего	55 503	Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	37 788	Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	37 788
в том числе:						
Здания	17 715	17 715	17 715	17 715		
Земельные участки	37 788	37 788	37 788	37 788		

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.	-	-	105	-	-	(105)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	115	-	-	(115)	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	-	-	105	-	-	(105)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	115	-	-	(115)	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	1 874 214	-	-	-	-	-	-	-	1 874 214	-	-
	За 2024 г.	1 855 860	-	18 556	-	-	-	-	-	1 874 214	-	-
в том числе: 9784 Бизнес-центр №1	За 2025 г.	811 042	-	-	-	-	-	-	-	811 042	-	-
	За 2024 г.	804 529	-	6 513	-	-	-	-	-	811 042	-	-
9786 Бизнес-центр №2	За 2025 г.	388 062	-	-	-	-	-	-	-	388 062	-	-
	За 2024 г.	383 572	-	4 491	-	-	-	-	-	388 062	-	-
9786 Бизнес-центр №3	За 2025 г.	675 110	-	-	-	-	-	-	-	675 110	-	-
	За 2024 г.	667 559	-	7 552	-	-	-	-	-	675 110	-	-

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	отисано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	изменения видов запасов	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение						
Запасы - всего	3а 2025 г.	29 498	(1 025)	587	(2 059)	-	1 025	X	X	X	28 027	-
	3а 2024 г.	29 488	-	29 807	(29 797)	-	(1 025)	X	X	X	29 498	(1 025)
в том числе:	3а 2025 г.	29 498	(1 025)	587	(2 059)	-	1 025	-	-	-	28 027	-
Сырье и материалы	3а 2024 г.	29 488	-	18 532	(18 522)	-	(1 025)	-	-	-	29 498	(1 025)
Товары	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	11 275	(11 275)	-	-	-	-	-	-	-

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.	139 947	-	55	-	(67)	-	-	-	139 936	-	
	За 2024 г.	139 947	-	-	-	-	-	-	-	139 947	-	
в том числе:												
	Авансы выданные	139 947	-	55	-	(67)	-	-	-	139 936	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2024 г.	139 947	-	-	-	-	-	-	-	139 947	-	
	За 2025 г.	32 555	(925)	582	-	(30 549)	(87)	544	-	2 587	(468)	
в том числе:	За 2024 г.	90 468	(41)	7 365	-	(65 279)	(883)	-	-	32 555	(925)	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 008	(383)	270	-	(2 306)	(87)	2	-	1 972	(468)	
	За 2024 г.	4 884	-	381	-	(1 257)	(383)	-	-	4 008	(383)	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6 636	-	11	-	(6 636)	-	-	-	11	-	
	За 2024 г.	1 706	-	6 636	-	(1 706)	-	-	-	6 636	-	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	21 040	(541)	300	-	(21 040)	-	541	-	300	-	
	За 2024 г.	83 038	(41)	87	-	(62 085)	(500)	-	-	21 040	(541)	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	871	-	-	-	(567)	-	-	-	303	-	
	За 2024 г.	840	-	262	-	(231)	-	-	-	871	-	
Итого	За 2025 г.	172 502	(925)	637	-	(30 616)	(87)	544	X	142 523	(468)	
	За 2024 г.	230 415	(41)	7 365	-	(65 279)	(883)	-	X	172 502	(925)	

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	468	-	925	41	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	468	-	383	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	-	-	541	41	-	-

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г. 3а 2024 г.	223 842 1 887 031	17 716 148 813	- -	(26 399) -	(735) (1 812 002)	214 425 223 842	
в том числе:								
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	181 966	9 059	-	(23 875)	-	167 150	
Проценты по займам и кредитам	3а 2024 г. 3а 2025 г.	645 257 18 483	44 956 5 611	- -	- (2 524)	(508 247) -	181 966 21 570	
Расчеты по аренде	3а 2024 г. 3а 2025 г.	1 218 890 23 393	102 776 1 697	- -	- -	(1 303 182) (735)	18 483 24 355	
Обеспечительный платеж	3а 2024 г. 3а 2025 г.	22 884 -	1 081 1 350	- -	- -	(572) -	23 393 1 350	
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2024 г. 3а 2025 г. 3а 2024 г.	- 1 947 326 137 885	- 18 864 8 467	- 9 428	- (249 842) (11 455)	- 735 1 812 002	- 1 717 093 1 947 326	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	15 639 25 526	1 378 1 041	- -	(9 948) (10 928)	- -	7 069 15 639	
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- -	175 -	- -	- -	- -	175 -	
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г. 3а 2024 г.	3 942 2 075	2 180 1 467	9 400	- -	- -	6 131 3 942	
Расчеты по аренде	3а 2025 г. 3а 2024 г.	572 524	- -	- -	(572) (524)	735 572	735 572	
Краткосрочные займы	3а 2025 г. 3а 2024 г.	609 347 101 100	- -	- -	(67 105) -	- -	542 242 609 347	
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 316 164 7 912	15 130 5 069	- -	(172 212) -	508 247 -	609 347 1 159 082	
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г. 3а 2024 г.	1 439 745	1 694	- -	- -	1 303 182 -	1 316 164 1 440	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г. 3а 2024 г.	- 3	- (28)	- 28	- (3)	- -	1 439 -	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г. 3а 2024 г.	223 -	- 223	- -	(5) -	- -	219 223	
Итого	3а 2025 г. 3а 2024 г.	2 171 168 2 024 916	36 580 157 280	9 428	(276 241) (11 455)	X X	1 931 518 2 171 168	

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	1 722	1 299	999	115	1 907
	За 2024 г.	1 238	1 515	1 031	-	1 722
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 434	988	711	115	1 596
	За 2024 г.	969	1 227	761	-	1 434
Резерв по годовому аудиту	За 2025 г.	288	311	288	-	311
	За 2024 г.	270	288	270	-	288

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	-	-	166 461
в том числе:			
финское кооперативное общество (SOK)	-	-	166 461

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	262	11 695
Затраты на оплату труда	9 532	9 550
Отчисления на социальные нужды	2 846	2 759
Амортизация	2 079	1 991
Прочие затраты	5 636	5 664
Итого по элементам	20 355	31 659
Итого расходы по обычным видам деятельности	20 355	31 659

Общество с ограниченной ответственностью «Парк Центр»

ООО «Парк Центр» РФ, 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, лит. Д, пом. 3-Н, офис 1 ОГРН: 1177847390621 ИНН/КПП 7842144920/784201001	Тел. +7 812 4567000 Факс: +7 812 4567001 firstname.lastname@eke.fi www.eke.fi	Р/с: 40702810903000408150 Филиал «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург к/с 30101810100000000723 БИК: 044030723
---	--	--

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

Общая информация

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Парк Центр»
Юридический адрес	191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт., д. 60-62, Лит. Д, помещение 3-Н, офис 1
Фактический адрес	191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт., д. 60-62, Лит. Д, помещение 3-Н, офис 1
Дата регистрации	04.12.2017
ИНН / КПП	7842144920 /784201001
ОКТМО	40912000
ОГРН	1177847390621
ОКВЭД	41.20 – Строительство жилых и нежилых зданий
Среднегодовая численность работающих	4 чел. (за 2024 г.) 4 чел. (за 2025 г.)
Размер уставного капитала	28 125 тыс. руб.
Размер оплаченного уставного капитала	28 125 тыс. руб.
Добавочный капитал	1 328 354 тыс. руб.
Учредители и величина доли (в %)	28 125 тыс. руб. (100 % SGP Holding B.V)
Генеральный директор	Хитров Андрей Борисович
Главный бухгалтер	Тамми Екатерина Игоревна

Сведения об аудиторс Общества

Наименование	ООО «Аудиторская компания З.И.В.»
ОГРН	1027810246738
Юридический адрес	197022, город Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 28 литер а, помещ. 7-н комнаты 2,4,5,7
Членство в СРО (ОПНЗ)	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (12006041490)

ООО «Парк Центр» было создано 04.12.2017 путем реорганизации ЗАО «Парк Центр» в форме преобразования на основании решения единственного акционера ЗАО «Парк Центр» Частного общества с ограниченной ответственностью «ЕКЕ Транс Холдинг Б.В.» (ЕКЕ Trans Holding B.V.) от 21 июля 2017 года. ООО «Парк Центр» является полным правопреемником ЗАО «Парк Центр».

02.10.2018 ООО «Парк Центр» было реорганизовано путем присоединения к нему ООО «Остров Девелопмент».

Данные текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Парк Центр» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет ведется в валюте Российской Федерации в рублях и копейках. Бухгалтерская отчетность составляется в тысячах рублей.

ООО «Парк Центр» (далее – Общество) занималось реализацией проекта, который состоит из одного бизнес-центра (бизнес-центр 1) на земельном участке 78:31:0001521:4172 и двух бизнес-центров (бизнес-центр 2 и 3) на земельном участке 78:31:0001521:4173.

В связи с сокращением финансирования объекты строительства бизнес-центр 1 и бизнес-центры 2 и 3 были переведены на консервацию 01 сентября 2022 года на срок 12 месяцев. 01 сентября 2023 консервация объектов капитального строительства продлена на 12 месяцев, 10 июля 2024 года консервация объектов капитального строительства продлена на 24 месяца.

В 2025 году Общество получало доход от предоставления в аренду собственного имущества и от выполнения функций технического заказчика.

1. Учетная политика (основные положения)

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с:

- Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.1998 года № 34Н;
- Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ №№ 1-24), утвержденными приказами Минфина РФ.
- ФСБУ 5/2019, ФСБУ 6/2020, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 26/2020, ФСБУ 14/2022, 4/2023

Перечень лиц, имеющих право подписи первичных учетных документов, утверждается Генеральным Директором Общества соответствующим Приказом. Документы, которыми оформляются хозяйственные операции с денежными средствами, подписываются генеральным директором Общества или уполномоченными им на то лицами.

Факты хозяйственной деятельности отражаются в том отчетном периоде, в котором они возникли, независимо от времени фактического поступления (выплаты) денежных средств, связанных с этими фактами.

В качестве материально-производственных запасов к бухгалтерскому учету принимается имущество, отвечающее ФСБУ 5/2019.

Сырье, основные и вспомогательные материалы, топливо, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, запасные части отражаются в учете и отчетности по их фактической себестоимости. При отпуске МПЗ (кроме товаров, учитываемых по продажной стоимости) в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, выраженных в иностранной валюте, применялся официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший на дату совершения операции в иностранной валюте. Стоимость денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), денежных и платежных документов, ценных бумаг, средств в расчетах, включая по заемным обязательствам (за исключением средств полученных и выданных авансов и предварительной оплаты), выраженная в иностранной валюте, отражена в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официальных курсов валют, действовавших на 31 декабря 2025 г.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ на отчетную дату:

Курс ЕВРО

31.12.2025 – 92,0938 руб. за 1 EUR

31.12.2024 - 106,1028 руб. за 1 EUR

31.12.2023 - 99,1919 руб. за 1 EUR

Курсовые разницы, образовавшиеся в течение года по операциям пересчета (в том числе по состоянию на отчетную дату), выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте и подлежащих оплате в рублях, отнесены на финансовые результаты как прочие расходы или доходы.

3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

4. Основные средства

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 N 07-01-09/68312)

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020)

Ликвидационная стоимость ОС, по которым был пересмотрен срок полезного использования, равна 0, так как ее невозможно определить и Общество не ожидает поступлений от их выбытия.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 15 процентов первоначальной стоимости основного средства.

Начисление амортизации начинается ежемесячно с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. (Основание: п. 8 ФСБУ 6/2020)

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

У Общества по состоянию на 31.12.2025 в собственности находится 3 земельных участка по адресу Санкт-Петербург, Лиговский пр., 60-62, общей площадью 15 050 кв. м.

Земельный участок	Площадь, кв. м.
Земельный участок 78:31:0001521:4092	116
Земельный участок 78:31:0001521:4172	5 202
Земельный участок 78:31:0001521:4173	9 732
Итого	15 050

С целью отражения реальной рыночной стоимости земельных участков Общество производит переоценку отдельной группы основных средств - земельных участков, на основе экспертного заключения. Оценка проводится с периодичностью— один раз в 5 лет.

Динамика оценки земельного участка за период с 2021-2025 гг. указана ниже:

Отчетная дата	Стоимость до дооценки, тыс. руб.	Дооценка, тыс. руб.	Стоимость после переоценки, тыс. руб.
31.12.2025	1 597 000		1 597 000
31.12.2024	1 597 000		1 597 000
31.12.2023	1 597 000		1 597 000
31.12.2022	1 597 000		1 597 000
31.12.2021	466 475	1 130 525	1 597 000

Переоценка всех остальных групп основных средств не производилась. Остальные группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Информация о движении и наличии основных средств и соответствующего накопленного износа в отчетном периоде представлена в Таблице № 4.1 «Наличие и движение основных средств», № 4.3 «Амортизируемые и неамортизируемые основные средства», 4.4 «Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования».

5. Арендованные основные средства

- а) У Общества в соответствии с Договором № 20/ЗД-05725 от 30.12.2003 г. с СПБ ГКУ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" находятся в аренде земельные участки:

- 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, литера Ю, площадь 2901 кв.м., кадастровый номер 78:1521:44
- 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, литера С, площадь 1053 кв.м., кадастровый номер 78:1521:53

- б) У Общества заключен договор аренды офиса с ООО «Сан-Галли Отель» по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 60-62, лит. Д, условный номер офиса 1, площадью 25,7 кв.м
- с) В 2025 году был заключен Договор №20/ЗР-00391/2025 от 08.07.2025 с СПБ ГКУ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" на право размещения объекта на земельном участке, площадью 430 кв.м, расположенному в кадастровом квартале 78:31:0001521

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 в межотчетный период 31.12.2021 в составе основных средств отражены права пользования активами:

Применение ФСБУ 25/2018 к договорам аренды было осуществлено в упрощенном порядке, предусматривающим отражение ППА и арендных обязательств на 31.12.2021 без пересчета показателей предыдущих периодов.

В 2023 году был пересмотрен срок ППА Арендованное нежилое помещение 3-Н, расположенное по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 60-62, лит. Д, условный номер офиса 1, площадью 25,7 кв.м. Новый срок ППА установлен до 31.12.2027

В 2024 году в связи с повышением арендной ставки был пересмотрен ППА Арендованных земельных участков лит.С и лит.Ю. Увеличение ППА составило 997 тыс. руб.

В 2025 году связи с повышением арендной ставки был пересмотрен ППА Арендованных земельных участков лит.С и лит.Ю. Увеличение ППА составило 416 тыс. руб.

Наименование	Стоимость тыс. руб. на 31.12.2025	Стоимость тыс. руб. на 31.12.2024	Стоимость тыс. руб. на 31.12.2023
1. Арендованное нежилое помещение 3-Н, расположенное по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 60-62, лит. Д, условный номер офиса 1, площадью 25,7 кв.м	318	478	637
2. Земельный участок 78:31:0001521:44 Лиговский пр. дом 60-62, лит.Ю	18 186	17 849	17 685
3. Земельный участок 78:31:0001521:53 Лиговский пр. дом 60-62, лит.С	4 297	4 218	4 171
4. Часть участка 78:31:0001521	284		

Для расчета дисконтированной стоимости арендованного имущества Общество применило ставку дисконтирования 5%, равной фактической ставке по аналогичным обязательствам Общества.

Информация о наличии и движении прав пользования активами представлена в Таблице № 4.2 «Наличие и движение прав пользования активами»

6. Незавершенное строительство

В составе показателя «Незавершенное строительство» общество отразило следующие затраты, в тыс. руб.:

Наименование	На 31.12.2023	Поступило 2024 год	На 31.12.2024	Поступило 2025 год	На 31.12.2025
Бизнес-центр 1					
1. Аренда земельного участка	1 034		1 034		1 034

2.	Расчистка стройплощадки	34 111		34 111		34 111
3.	Служба заказчика	30 224		30 224		30 224
4.	Обмеры и обследования зданий, фасадов	435		435		435
5.	Историко-культурная экспертиза	876		876		876
6.	Градостроительный план земельного участка	1 229		1 229		1 229
7.	Экспертиза проектной документации	3 561		3 561		3 561
8.	Прочие ИРД	263		263		263
9.	Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	2 025		2 025		2 025
10.	Разработка и согласование проектной документации, дизайн	126 515	117	126 632		126 632
11.	Земляные работы, пробные сваи	8 191		8 191		8 191
12.	Градсовет	436		436		436
13.	Проектный консалтинг и координация	8 444		8 444		8 444
14.	Мониторинг	3 349		3 349		3 349
15.	Геотехническая экспертиза	921	42	963		963
16.	Услуги по содержанию стройплощадки	19 158		19 158		19 158
17.	Прочие подготовительные работы, необходимые для последующей разработки ПД	797		797		797
18.	Археологические исследования	28		28		28
19.	Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	1 311		1 311		1 311
20.	Подготовка и сбор ИД для ГП и ПМ	1 911		1 911		1 911
21.	Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	6 165		6 165		6 165
22.	Генподрядные работы	304 709		304 709		304 709
23.	Строительный контроль	1 212		1 212		1 212
24.	Оплата труда	21 672		21 672		21 672
25.	Подключение к сетям	6 559		6 559		6 559
26.	Организация ДД	31		31		31
27.	Земельный налог	15 884		15 884		15 884
28.	Проценты по кредиту	203 475		203 475		203 475
29.	Шпунт		6 354	6 354		6 354
ИТОГО		804 529		811 042		804 529
Бизнес-центр 2						
1.	Аренда земельного участка	712		712		712
2.	Расчистка стройплощадки	23 510		23 510		23 510
3.	Служба заказчика	20 838		20 838		20 838
4.	Обмеры и обследования зданий, фасадов	382		382		382
5.	Историко-культурная экспертиза	280		280		280
6.	Градостроительный план земельного участка	847		847		847
7.	Экспертиза проектной документации	1 410		1 410		1 410
8.	Прочие ИРД	203		203		203
9.	Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	1 501		1 501		1 501
10.	Разработка и согласование проектной документации, дизайн	80 842	81	80 923		80 923
11.	Земляные работы, пробные сваи	5 525		5 525		5 525
12.	Градсовет	301		301		301
13.	Проектный консалтинг и координация	5 791		5 791		5 791
14.	Мониторинг	1 474		1 474		1 474

15. Геотехническая экспертиза	25	29	54	54
16. Услуги по содержанию стройплощадки	13 209		13 209	13 209
17. Прочие подготовительные работы, необходимые для последующей разработки ПД	550		550	550
18. Археологические исследования	19		19	19
19. Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	904		904	904
20. Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	1 295		1 295	1 295
21. Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	4 250		4 250	4 250
22. Генподрядные работы	48 655		48 655	48 655
23. Строительный контроль	326		326	326
24. Оплата труда	14 942		14 942	14 942
25. Подключение к сетям	4 522		4 522	4 522
26. Организация ДД	19		19	19
27. Земельный налог	10 951		10 951	10 951
28. Проценты по кредиту	140 288		140 288	140 288
29. Шпунт		4381	4 381	4 381
ИТОГО	383 572		388 062	388 062
Бизнес-Центр 3				
1. Аренда земельного участка	1 198		1 198	1 198
2. Расчистка стройплощадки	39 540		39 540	39 540
3. Служба заказчика	35 046		35 046	35 046
4. Обмеры и обследования зданий, фасадов	642		642	642
5. Историко-культурная экспертиза	471		471	471
6. Градостроительный план земельного участка	1 425		1 425	1 425
7. Экспертиза проектной документации	2 388		2 388	2 388
8. Прочие ИРД	341		341	341
9. Обследования, исследования, изыскания, справки, лаборатории	2 348		2 348	2 348
10. Разработка и согласование проектной документации	136 260	136	136 396	136 396
11. Земляные работы, пробные сваи	9 498		9 498	9 498
12. Градсовет	506		506	506
13. Проектный консалтинг и координация	8 816		8 816	8 816
14. Мониторинг	2 488		2 488	2 488
15. Геотехническая экспертиза	42	49	91	91
16. Услуги по содержанию стройплощадки	22 215		22 215	22 215
17. Прочие подготовительные работы, необходимые для последующей разработки ПД	924		924	924
18. Археологические исследования	33		33	33
19. Подготовка стройплощадки для начала строит. работ	1 521		1 521	1 521
20. Подготовка и сбор ИД для ПП и ПМ	2 178		2 178	2 178
21. Разработка документации по ППТ (вкл. ПМ)	7 149		7 149	7 149
22. Генподрядные работы	104 857		104 857	104 857
23. Строительный контроль	549		549	549
24. Оплата труда	25 128		25 128	25 128
25. Подключение к сетям	7 606		7 606	7 606
26. Организация ДД	33		33	33
27. Земельный налог	18 419		18 419	18 419

28. Проценты по кредиту	235 938		235 938		235 938
29. Шпунт		7367	7 367		7 367
ИТОГО	667 559		675 111		675 111
Итого по всем объектам незавершенного строительства	1 855 660	X	1 874 214	X	1 874 214

Степень завершенности строительства

бизнес-центр 1 – 50%,

бизнес-центр 2 – 2-3%

бизнес-центр 3 – 5-7%

Информация о наличии и движении капитальных вложений представлена в Таблице № 4.5 «Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)»

7. Запасы и денежные средства

Большая часть запасов представлена строительными материалами, приобретенными у генподрядчика ООО «ЕКЕ-Инжиниринг».

Информация о наличии и движении материалов представлена в Таблице №6.1 «Наличие и движение запасов»

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за **2025** год отражены остатки по счетам:

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 294 тыс. руб.

40702978803000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR – 6 955 тыс. руб.

40702978103001408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR – 0 тыс. руб.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за **2024** год отражены остатки по счетам:

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 91 тыс. руб.

40702978803000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR – 0 тыс. руб.

40702978103001408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR – 0 тыс. руб.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» за **2023** год отражены остатки по счетам:

40702810903000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" - 130 тыс. руб.

40702978803000408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR – 0 тыс. руб.

40702978103001408150, Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК", EUR – 0 тыс. руб.

8. Дебиторская задолженность

1. Свыше 50% Дебиторской задолженности составляет долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 134 542 тыс. руб. (за минусом суммы НДС, предъявленных к возмещению).

Задолженность возникла в сумме выданных авансов поставщику ОАО "Санкт-Петербургские электрические сети" по договору № 019/09 от 26.03.2009 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям. С 19.09.2017 на основании соглашения о замене стороны в договоре внесены следующие изменения:

Наименование сетевой организации – ПАО «Россети Ленэнерго»;

Номер договора – ОД-СПб-9709-09/26120-Э-09

Согласно разъяснениям Минфина России в случае перечисления организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) дебиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей вычету (принятой к вычету) (Письмо Минфина России от 09.01.2013 N 07-02-18/01).

Согласно разъяснениям Минфина России при выдаче авансов и предварительной оплаты в счет оплаты работ, услуг и пр., связанных со строительством объектов основных средств, суммы выданных авансов и предварительной оплаты отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I "Внеоборотные активы" независимо от сроков погашения контрагентами обязательств по выданным им авансам (предварительной оплате) (Письмо Минфина России от 11.04.2011 N 07-02-06/42).

Состав авансов, включенных в раздел «Внеоборотные активы»

Наименование	Номер договора	2025	2024	2023
ПАО "Россети Ленэнерго"	23-054610-110-142 от 05.10.2023	104	104	104
	ОД-СПб-9709-09/26120-Э-09 от 26.03.2009	134 437	134 437	134 437
ГУП "ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	241245/21-ВО от 01.10.2021	157	157	157
	241245/21-ВС от 26.10.2021	5 182	5 182	5 182
ПЕТЕРБУРГГАЗ ООО	ТПЗС-1174-2-2021 от 05.07.2021	28	33	33
	ТПЗС-1179-2-2021 от 05.07.2021	28	33	33
Итого		139 936	139 947	139 947

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Таблице № 7.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности», № 7.2 «Просроченная дебиторская задолженность»

9. Займы и кредиты

Сумма по полученным кредитам принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность в соответствии с условиями кредитного договора (п. 2 ПБУ 15/2008). Сумма по полученному займу принимается организацией к бухгалтерскому учету как кредиторская задолженность с момента передачи денежных средств по договору займа (п. 1 ст. 807 ГК РФ).

Расходы по полученным займам отражаются в бухучете и отчетности в том периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива (п. 7 ПБУ 15/2008).

В составе долгосрочной и краткосрочной кредиторской задолженности отражены займы и проценты. По займам, полученным в иностранной валюте (ЕВРО), задолженность отражена по курсу Евро Центрального банка РФ на отчетные даты.

Состав долгосрочных займов

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2025	188 721	167 150	21 570	EKE Finance o.y.
31.12.2024	200 449	181 966	18 483	EKE Finance o.y.
31.12.2023	1 682 724	475 143	1 207 581	EKE TRANS Holding B.V.
	181 423	170 114	11 309	EKE Finance o.y.

Состав краткосрочных займов

Отчетная дата	Сумма задолженности тыс. руб.	Сумма основного долга тыс. руб.	Сумма процентов тыс. руб.	Займодавец
31.12.2025	119 136	101 100	18 036	EKE- FINANCE OY
	1 582 188	441 142	1 141 046	SGP Holding B.V.
31.12.2024	114 081	101 100	12 981	EKE- FINANCE OY
	1 811 430	508 247	1 303 182	SGP Holding B.V.
31.12.2023	109 012	101 100	7 912	EKE- FINANCE OY

Информация о наличии и движении задолженности по займам представлена в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

Прочая информация о займах:

Договор займа от 14.03.2007 заключен с SGP Holding B.V. (прежнее наименование -EKE TRANS Holding B.V.) на сумму 30 000 000,00 евро, задолженность на 31.12.2025 - 4 790 138,00 евро. Всего по договору получено 23 640 000,00 евро, погашено 18 849 862,00 евро, срок действия договора до 31.12.2026

Договор строительного займа (Construction loan agreement) от 11.01.2022 заключен с EKE- FINANCE OY на сумму не превышающей 15 000 000,00 евро, задолженность на 31.12.2025 - 1 815 000,00 евро. Срок договора до 31.12.2030

Договор займа от 27.04.2022 заключен с EKE- FINANCE OY на сумму 100 000 000,00 руб., задолженность на 31.12.2025 - 99 600 000,00 руб. Срок действия договора до 31.12.2026.

Договор займа от 30.09.2022 заключен с EKE- FINANCE OY на сумму 1 500 000,00 руб., задолженность на 31.12.2025 – 1 500 000,00 руб. Срок действия договора до 31.12.2026.

Распределение процентов

В 2023 - 2025 годах проценты по договорам займа не включались в состав внеоборотного актива в связи с консервацией строительства. Проценты относились на прочие расходы.

Займодавец	Договор займа	Проценты отнесенные на прочие расходы, тыс. руб.	Проценты отнесенные на прочие расходы, тыс. руб.	Проценты отнесенные на прочие расходы, тыс. руб.
		За 2023 год	За 2024 год	За 2025 год
SGP Holding B.V. (прежнее наименование - EKE TransHolding B.V.)	Договор займа от 14.03.07	9 997	10 865	10 075
EKE Finance Oy	Construction loan agreement от 11.01.2022	5 567	6 051	5 611
	Договор займа от 27.04.2022	4980	4994	4 980
	Договор займа от 30.09.2022	75	75	75
Итого:		20 619	21 985	20 741

10. Прочие обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» на 31.12.2025 отражены долгосрочные обязательства по аренде земельных участков и офиса, а также обеспечительный платеж АО ГК ЕКС по договору аренды офиса 150225-СПБ от 08.12.2025.

По строке 1550 «Прочие обязательства» на 31.12.2025 отражены краткосрочные обязательства по аренде земельных участков и офиса.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
1. Арендные обязательства	44 570	43 493	43 207

ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СПБ ГКУ	44 107	42 799	42 282
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	463	694	925
Проценты по аренде	(19 403)	(19 412)	(19 645)
ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СПБ ГКУ	(19 385)	(19 372)	(19 574)
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	(18)	(40)	(70)
НДС по арендным обязательствам	(77)	(116)	(154)
САН-ГАЛЛИ ОТЕЛЬ ООО	(77)	(116)	(154)
2. Обеспечительный платеж			
ГЕ ЕКС АО	1 350		
Итого "Прочие обязательства"	26 439	23 965	23 408
Итого по строке 1450 "Прочие обязательства"	25 704	23 393	22 884
Итого по строке 1550 "Прочие обязательства"	735	572	524

Информация о наличии и движении прочих обязательств и займов представлена в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)»

11. Кредиторская задолженность

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 по состоянию на **31.12.2025** г. отражена задолженность организации:

- поставщикам и подрядчикам, прочим дебиторам и кредиторам – 13 200 тыс. руб.
в т.ч. задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» - 12 814 тыс. руб.
- задолженность по налогам и сборам 1 659 тыс. руб., в том числе:
 - налог на землю – 1 323 тыс. руб.,
 - взносы – 219 тыс. руб.
 - налог на имущество – 117 тыс. руб.

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 по состоянию на **31.12.2024** г. отражена задолженность организации:

- поставщикам и подрядчикам, прочим дебиторам и кредиторам – 19 582 тыс. руб.
в т.ч. задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» - 19 106 тыс. руб.
- задолженность по налогам и сборам 1 662 тыс. руб., в том числе:
 - налог на землю – 1 323 тыс. руб.,
 - взносы – 223 тыс. руб.
 - налог на имущество – 116 тыс. руб.

По статье «Кредиторская задолженность», строка 1520 бухгалтерского баланса по состоянию на **31.12.2023** г. отражена задолженность организации:

- Поставщикам и подрядчикам, прочим дебиторам и кредиторам – 27 601 тыс. руб.
В т.ч. задолженность перед ООО «ЕКЕ-Инжиниринг» - 27 333 тыс. руб.
- Задолженность по налогам и сборам: 748 тыс. руб.
 - Земельный налог 631 тыс. руб.
 - Налог на имущество 113 тыс. руб.
 - НДС 3 тыс. руб.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Таблице 8.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

12. Отложенные налоговые обязательства

По строке 1420 отражены отложенные налоговые обязательства организации в сумме

567 668 тыс. руб. на 31.12.2025
 557 477 тыс. руб. на 31.12.2024
 445 963 тыс. руб. на 31.12.2023

Отложенные налоговые обязательства возникали в связи с тем, что проценты по займу в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 265 Налогового кодекса Российской Федерации, учитываются в составе внереализационных расходов, в то время как в бухгалтерском учете проценты отражаются в составе Незавершенного строительства.

Значительную часть постоянных разниц, повлиявших на перерасчет отложенных налоговых обязательств, составляли разницы, возникшие в результате переоценки земельного участка.

13. Оценочные обязательства и оценочные резервы

В связи с вступлением в силу положений по бухгалтерскому учету ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (утв. Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н) в 2011г. были внесены соответствующие изменения в учетную политику и сформированы следующие оценочные обязательства и оценочные резервы:

Наименование показателя	31.12.2025 тыс. руб.	31.12.2024 тыс. руб.	31.12.2023 тыс. руб.
Оценочные обязательства и оценочные резервы - всего	1 907	1 722	1 238
1. Оценочные обязательства:			
1.1. Резерв по неиспользованным отпускам	1 596	1 434	969
1.2. Резерв по годовому аудиту	311	288	269

Информация о наличии и движении оценочных обязательств представлена в Таблице №8.3 «Оценочные обязательства».

14. Доходы организации

Выручка признается в бухгалтерском учете при выполнении условий, указанных в п. 12 ПБУ 9/99.

Прочие доходы определяются и классифицируются в соответствии с п. 7 и 9 ПБУ 9/99.

Для целей учета доходы Организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы.

По строке 2110 «Выручка» за 2025 год отражена предоставления в аренду части земельных участков, парковочного места, помещения 4-Н и оборудования (ОКВЭД 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом), оказания услуг технического заказчика (41.20 Строительство жилых и нежилых зданий). Доходы по ОКВЭД 68.20 и 41.20 признаются доходами по обычным видам деятельности.

В 2025 г. выручка составила 7 129 тыс. руб.

в том числе:

1 441 тыс. руб. – предоставление в аренду собственного имущества

5 688 тыс. руб. – услуги технического заказчика

В 2024 г. выручка составила 18 202 тыс. руб.

В том числе:

11 275 тыс. руб. – продажа шпунта

1 240 тыс. руб. – предоставление в аренду собственного имущества

5 688 тыс. руб. – услуги технического заказчика

В составе показателя «Прочие доходы» за **2025** год отражена сумма в размере 267 495 тыс. руб., в т.ч.:

Курсовые разницы - 265 862 тыс. руб.

Прочие доходы – 1 633 тыс. руб.

В составе показателя «Прочие доходы» за **2024** год отражена сумма в размере 33 тыс. руб., в т.ч.:

Прочие доходы – 33 тыс. руб.

15. Расходы организации

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с оказанием услуг, которые классифицируются на прямые и косвенные.

Все остальные расходы (коммерческие расходы, общехозяйственные расходы), осуществленные в текущем месяце, признаются косвенными расходами.

Используется метод Директ-костинг: косвенные расходы, собранные в течение отчетного периода на счете 26 полностью списываются непосредственно в дебет счета 90 «Продажи» (Инструкция по применению плана счетов, утв. Приказом Минфина России № 94Н от 31.10.2000).

Прочие расходы определяются и классифицируются в соответствии с ПБУ 10/99.

Для целей учета расходы Организации подразделяются на управленческие расходы и прочие расходы.

В статью Управленческие расходы (строка 2220) вошли расходы:

Управленческие расходы	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Расходы на электроэнергию	(537)	(672)
Земельный налог и налог на имущество	(529)	(525)
Амортизация ОС	(1 249)	(1 197)
Обучение, семинары	(14)	(40)
Аудиторские услуги	(311)	(288)
Аренда земли	(671)	(635)
Аренда офиса	(159)	(159)
Расходы на теплоснабжение	(44)	(525)
Расходы Водоканала	(839)	(669)
Оплата труда	(12 378)	(12 308)
Техобслуживание	(317)	(310)
Страхование	(521)	(306)
Услуги связи, почтовые расходы	(91)	(89)
Юридические консультации	(601)	(676)
Геодезические работы	(10)	()
Вывоз мусора	(72)	()
Коммунальные расходы	(371)	(403)
Офисные расходы	(1 239)	(1 127)
Услуги по переводу, справки, нотариат, гос. пошлины	()	(6)
Экспертиза, заключения	()	(75)
Компенсационный, вступительный и членские взносы в СРО	(334)	(327)
Охрана труда, спецодежда	(69)	(46)
ИТОГО:	(20 356)	(20 384)

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Таблице 10.
«Расходы по обычным видам деятельности».

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за **2025** год отражены расходы всего на сумму (16 239) тыс. руб.:

- расходы, связанные с приостановкой строительства (13 539) тыс. руб.
- расходы, связанные с продажей валюты – (51) тыс. руб.
- прочие расходы – (2 649) тыс. руб.

По статье «Прочие расходы» стр. 2350 Отчета о прибылях и убытках за **2024** год отражены расходы всего на сумму (152 529) тыс. руб.:

- курсовые разницы сумме (130 816) тыс. руб.
- расходы, связанные с приостановкой строительства (16 318) тыс. руб.
- резервы по сомнительным долгам – (883) тыс. руб.
- резервы под обесценение материалов – (1025) тыс. руб. - комиссия банка в сумме (9) тыс. руб.
- прочие расходы - (3 478) тыс. руб.

16. Расчет по налогу на прибыль

Корректировка налоговой базы по налогу на прибыль	За Декабрь - Январь 2025 г.	За Декабрь - Январь 2024 г.
Наименование показателя		
Прибыль до налогообложения по данным бухгалтерского учета	215 867	(189 220)
Корректируется на:		
Временные разницы:	(266 447)	133 113
Амортизация	261	(89)
Резерв на аудит	23	18
Процентный расход	1 422	1 282
Курсовые разницы	(265 715)	130 816
Резерв по сомнительным долгам	(457)	883
Резерв под обесценение МПЗ	(1025)	1 025
Аренда	(1043)	(927)
Материалы		78
ПО	110	(22)
Прочий расход	(23)	49
Постоянные разницы	2 526	1 732
Страхование ГО	21	
Прочие не принимаемые расходы	1 981	1 732
Списание дебиторской задолженности	524	
Итого налоговая база по налогу на прибыль	(48 054)	(54 375)
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	53 967	(37 844)
Отложенные налоговые активы	(47 409)	114 652
в том числе Эффект изменения ставки налога на прибыль		77 182
Отложенные налоговые обязательства	(7 189)	(112 438)
в том числе Эффект изменения ставки налога на прибыль		(112 466)
Постоянный налоговый расход (доход)	631	346,4

17. Информация по распределяемым расходам в бухгалтерском учете и отчетности

У Общества в собственности до сентября 2020 года находилось 5 участков по адресу Санкт-Петербург, Лиговский пр., 60-62, общей площадью 20 922 кв. м. С 2009 года в текущей деятельности используется только 6 236 кв. м (30% площади) земельных участков, а остальная площадь 14 686 кв.м (70%) отведена непосредственно под застройку нового проектируемого

здания. В связи с этим суммы земельного налога разделяются пропорционально площади использования земельного участка для текущей деятельности и под застройку в размере 30% и 70% соответственно.

В 2021 году у Общества в собственности 3 земельных участка. Участки с кадастровыми номерами 78:31:0001521:4173 и 78:31:0001521:4172 отведены под застройку бизнес-центров, земельный участок 78:31:0001521:4092 используется в хозяйственной деятельности. Суммы налога, рассчитанного с участков под застройку распределены на бизнес-центры в соответствии с проектной площадью.

Расчет распределения расходов в бухгалтерской отчетности:

Год	Земельный налог 100%	Суммы налога, принимаемые в составе управленческих расходов в тыс. руб.:	Суммы принимаемые в составе затрат на незавершенное строительство, в тыс. руб.:	Сумма налога в составе прочих расходов, тыс. руб.
2025	5 291	47	0	5244
2024	5 291	47	0	5244
2023	2 525	28	0	2497

В связи с приостановкой строительства земельный налог по земельным участкам, отведенным под бизнес-центры за 2023-2025 годы был принят в состав прочих расходов.

У Общества в соответствии с Договором № 20/ЗД-05725 от 30.12.2003 г. с Имуществом Санкт-Петербурга находятся в аренде земельные участки:

1. 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, литера Ю, площадь 2901 кв.м., кадастровый номер 78:1521:44
2. 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 60-62, литера С, площадь 1053 кв.м., кадастровый номер 78:1521:53

На участке литера Ю, площадью 2901 кв.м., кадастровый номер 78:1521:44 находится трансформаторная станция, которая используется в текущей деятельности. Расходы по аренде участка учитываются в составе управленческих расходов.

Участок литера С, площадью 1053 кв.м., кадастровый номер 78:1521:53, используется под застройку проектируемого здания, и, соответственно, расходы по его аренде должны приниматься в составе затрат на незавершенное строительство.

Общество заключило в 2025 году Договор № 20/ЗР-00391/2025 на право размещения объектов некапитальных строений на участке площадью 430 кв.м., расположенном в квартале 78:31:0001521. Участок используется для обеспечения потребностей застройщика и должны приниматься в составе затрат на незавершенное строительство.

В связи с консервацией строительства амортизация ППА, относящаяся к строительству, была отнесена в состав прочих расходов.

Год	Амортизация ППА	Суммы амортизации в составе управленческих расходов в тыс. руб.:	Суммы амортизации, принимаемые в составе затрат на незавершенное строительство, в тыс. руб.:	Суммы амортизации в составе прочих расходов, тыс. руб.
2025	875	671	0	204

2024	785	635	0	150
2023	756	612	0	114

Оплата труда инженерно-технического персонала отражается в составе затрат на незавершенного строительства. В связи с консервацией строительства заработная плата за 2023-2025 год отнесена на прочие расходы.

18. Пояснения к прочим формам бухгалтерской отчетности

В отчете о движении денежных средств данные за 2025 г. и 2024 г. отражены с учетом ПБУ 23/2011, утвержденного приказом от 02.02.2011 № 11н, в частности, суммы НДС показаны свернуто.

По строке 4122 Платежи в связи с оплатой труда работников отражены суммы с учетом НДФЛ. Оплата труда работников по строке 4122 в отчете за 2021 год указана вместе со страховыми взносами.

19. Аффилированные лица

В соответствии со ст. 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 №948-1 (в ред. от 26.07.2006) «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках», аффилированными лицами ООО «Парк Центр» по состоянию на 31.12.2025 являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5
1	Хитров Андрей Борисович	Лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа Общества (генеральный директор)	С 01.06.2017	-
2	Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – EKE-FINANCE OY)	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		-
3	Компания ЕКЕ Транс Холдинг Б.В. (наименование на английском языке – EKE Trans Holding B.V.)	Лица, имеющие право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, либо составляющие уставный капитал, вклады, доли данного юридического лица	Покупка 100 процентов доли в уставном капитале компании 01.06.2017	100

4	ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		
6	ООО «Сан-Галли Отель»	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.		
7	Риитта Элисабкт Экенгрэн	Член Совета директоров		
8	Антти Юхани Тикканен	Член Совета директоров		

В текущем отчетном периоде имели место следующие основные операции со связанными сторонами:

Наименование	Договор	Предмет договора	Сальдо на 31.12.2024 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»	Начислено %%/получено по займу/Выполнено работ	Оплачено / Погашено	Переоценка	Сальдо на 31.12.2025 Дебиторская задолженность со знаком «плюс», кредиторская «минус»
Компания SGP Holding B.V.	Договор займа от 14.03.07	Основной долг	(508 247)			67 105	(441 142)
		Проценты	(1 303 182)	(10 075)		172 211	(1 141 046)
Компания ЕКЕ-Финанс Ою (наименование на английском языке – EKE-FINANCE OY)	Договор строительного займа от 11.01.2022	Основной долг	(181 966)	(9 095)		23911	(167 150)
		Проценты	(18 483)	(5 611)		2 524	(21 570)
	Договор займа от 27.04.2022	Задолженность по займу, проценты к получению	(12 812)	(4 980)			(17 792)
		Задолженность по займу, основной долг	(99 600)				(99 600)
	Договор займа от 30.09.2022	Задолженность по займу, проценты к получению	(169)	(75)			(244)

		Задолженность по займу, основной долг	(1 500)				(1 500)
ООО «Сан-Галли Отель»	Договор 1 SGH от 24.09.2020	Задолженность по перевыставленным расходам по отчету технического заказчика	20 412		(20 412)		
	Договор аренды от 01.10.2020	текущие платежи	(58)	(231)	231		(58)
		Арендные обязательства	(578)		193		(386)
		Проценты по аренде	40		(22)		18
	2 SGH от 24.09.2020	Задолженность за услуги технического заказчика	561	2 242	(2 802)		
	1 SGH от 24.09.2020 (Гостиница)	Продажа шпунта	4 930		(4 930)		
		Задолженность за услуги технического заказчика	1 146	4 584	(5 939)		(209)
ООО "ЕКЕ-Инжиниринг"	без договора	материалы	(14 598)		8 907		(5 691)
	9784GC-21 от 01.02.2021		(111)	(798)	745		(164)
	9786GC-21 от 01.02.2021		(513)	(3 046)	2 674		(885)
	Компенсация расходов		(3 885)	(2 189)			(6 073)
Антти Юхани Тикканен	Прочая дебиторская задолженность		500		(500)		
Итого			(2 119 113)	(29 274)	(21 855)	265 751	(1 903 492)

Бенефициары

Конечным бенефициаром является гражданин Финляндской Республики, Карл Михаэль Себастиан Саурен (Carl Michael Sebastian Sauren), доля - 28% акций «ЕКЕ-Финанс Ою» АО (ЕКЕ-Finance Oy), член Правления.

«ЕКЕ-Финанс Ою» владеет 100% капитала единственного участника ООО «Парк Центр» - «ЕКЕ Транс Холдинг Б.В.».

20. Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу

Все вознаграждения Генеральному директору Хитрову А.Б. выплачивались в соответствии с Трудовым договором от 01.01.2018 и составили:

- за 2025 год: 2 543 тыс. руб., в том числе 600 тыс. руб. – страховые взносы
- за 2024 год: 2 482 тыс. руб., в том числе 586 тыс. руб. – страховые взносы

21. Иная информация, обязательная для раскрытия в бухгалтерской отчетности

По строке 1180 отражены отложенные налоговые активы (согл. ПБУ 18/02)

на 31.12.2025 – 333 650 тыс. руб.

на 31.12.2024 – 381 057 тыс. руб.

на 31.12.2023 – 267 330 тыс. руб.

98% отложенных налоговых активов на 31.12.2025 представлены ОНА, рассчитанным от суммы убытка, полученного Обществом по налоговому учету в сумме 1 308 178 тыс. руб., (в т. ч. убыток присоединенного ООО «Остров Девелопмент» 249 764 тыс. руб.).

В Бухгалтерском балансе ОНА и ОНО, относящиеся к ППА показаны свернуто.

Капитал

У Общества сформирован добавочный капитал. Размер добавочного капитала (тыс. руб.):

31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
1 328 754	1 328 754	1 328 754

Большая часть добавочного капитала сформирована за счет переоценки земельных участков.

22. Прочие сведения

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2025 – 1 527 178 тыс. руб., 31.12.2024 – 1 365 909 тыс. руб., 31.12.2023 - 1 552 954 тыс. руб.,

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на текущий момент, Общество не имеет каких-либо судебных, претензионных и иных споров, являющихся важными для оценки его экономического положения.

Общество не располагает информацией о фактах хозяйственной деятельности, которые могут оказать существенное влияние на положение Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности.

В связи с расторжением 26.04.2024 Договора ипотеки №8.2 от 30.06.2021 активы Общества больше не находятся в залоге. Общая залоговая стоимость составляла 166 461 тыс. руб.

Информация о наличии и движении обеспечения обязательств представлена в Таблице №9 «Обеспечения обязательств».

23. Корректировки сопоставимых показателей отчетности в связи с изменениями учетной политики

В связи с началом применения с 2025 года ФСБУ 4/2023 и внесением изменений в учетную политику, в сопоставимые показатели за 2024 год Отчета о финансовых результатах были внесены исправления. В отчете о финансовых результатах организация курсовые разницы показывает свернуто.

Наименование показателя	Код	2025 год	2024 год до изменений	2024 год после изменений
Прочие доходы	2340	267 495	334 871	33
в том числе:				
Курсовые разницы		265 862		-

Прочие доходы		1 633		33
Прочие расходы	2350	(16 239)	(487 367)	(152 529)
в том числе:				
Курсовые разницы				(130 816)
Расходы, связанные с приостановкой строительства		(13 539)		(16 318)

24. Прочие корректировки

Уточнена расшифровка дебиторской задолженности в сопоставимых показателях за 2023 и 2024 год по строке 1230 Бухгалтерского баланса

Наименование показателя	Код	На 31.12.2025	На 31.12.2024 до изменений	На 31.12.2024 после изменений	На 31.12.2023 до изменений	На 31.12.2023 после изменений
Дебиторская задолженность	1230	2119	31 630	31 630	90 427	90 427
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1504	3 624	3 624	40 136	4 884
Расчеты с покупателями и заказчиками		11	6 636	6 636	1 706	1 706
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами		300	21 370	20 499	48 586	82 997
Расчеты по налогам и сборам		303		871		840

Уточнена расшифровка кредиторской задолженности в сопоставимых показателях за 2023 и 2024 год по строке 1520 Бухгалтерского баланса.

Наименование показателя	Код	на 31.12.25	На 31.12.2024 до изменений	На 31.12.2024 после изменений	На 31.12.2023 до изменений	На 31.12.2023 после изменений
Кредиторская задолженность	1520	15 034	21 244	21 244	28 349	28 349
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		7 069		15 639		25 526
Расчеты с покупателями и заказчиками		175				
Расчеты по налогам и сборам		1 440		1 439		748
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		219		223		
Расчеты с прочими дебиторам и кредиторами		6 131		3 942		2 075

25. Риски

- 1. Рыночные риски.** В связи с тем, что у Общества есть кредиторская задолженность по займу, выраженная в иностранной валюте, евро, то изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю оказывают значительное влияние на финансовые показатели деятельности Общества.
- 2. Кредитные риски.** Общество эффективно работает с возникающей дебиторской задолженностью. Несмотря на то, что на получение дебиторской задолженности могут повлиять экономические факторы, руководство полагает, что существенного риска убытка для Общества сверх созданного резерва по сомнительной задолженности нет.

3. **Риск ликвидности.** В настоящий момент Общество оценивает риск ликвидности как низкий. Так как в случае снижения уровня ликвидности Общество может рассчитывать на получение финансирования по договору займа от учредителя.
4. **Геополитические риски.** В 2022 году рядом стран были объявлены дополнительные санкции в отношении Российской Федерации, а также были введены ответные санкции со стороны Российской Федерации.

Мы не имеем возможности оценить какие изменения в таких условиях могут иметь место в будущем и какое влияние они могут оказать на финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

26. Непрерывность деятельности.

Несмотря на общую геополитическую напряженность с февраля 2022 года и приостановку строительства Общество продолжает свою деятельность. В настоящее время Общество рассматривает возможность привлечения нового инвестора.

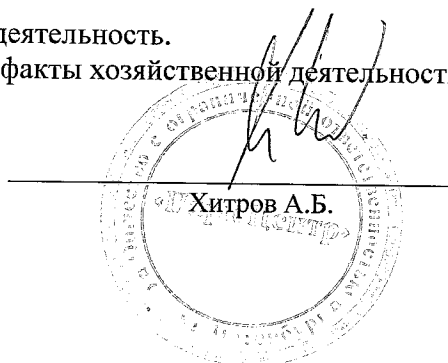
Удачное расположение Объекта, хорошая транспортная доступность, активный интерес потенциальных арендаторов, а также высокая степень готовности бизнес-центра 1 делают объект привлекательным для инвесторов.

У Общества отсутствует прекращаемая деятельность.

В Обществе отсутствуют чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Генеральный директор
ООО «Парк Центр»

09 февраля 2026 г.



Хитров А.Б.