

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период			
		затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)				
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -				
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -				

4.1. Наличие и движение основных средств

4.1. Наличие и движение основных средств

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

[illegible]

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

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

1.4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

4.4. Основные средства, в отношении которых имелись ограничения использования	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2026 г.	На 31 декабря 2027 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	1	1	1	1	1
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	1	1	1	1	1
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	1	1	1	1	1

4.4.5. 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.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период					принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	на конец периода
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано		
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-

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

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период				текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	первоначальная стоимость			накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 445 000	-	2	-	-	-	-	(44 703)	-	1 400 299	
	За 2024 г.	-	-	1 445 000	-	-	-	-	-	-	1 445 000	
	в том числе:											
	Доля в УК ООО	1 400 000	-	2	-	-	-	-	-	-	1 400 002	
Доходные ЦБ	За 2024 г.	-	-	1 400 000	-	-	-	-	-	-	1 400 000	
	За 2025 г.	45 000	-	-	-	-	-	-	(45 000)	-	-	
	За 2024 г.	-	-	45 000	-	-	-	-	-	-	45 000	
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	297	-	297	
Предоставленные займы	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	в том числе:											
	Доля в УК ООО	300	-	115 000	-	(3)	-	-	44 703	-	160 000	
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2024 г.	-	-	300	-	-	-	-	-	-	300	
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	в том числе:											
	Предоставленные займы	300	-	-	-	(3)	-	-	(297)	-	-	
Доходные ЦБ	За 2024 г.	-	-	300	-	-	-	-	-	-	300	
	За 2025 г.	-	-	115 000	-	-	-	-	45 000	-	160 000	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2025 г.	1 445 300	-	115 002	-	(3)	-	-	-	-	1 560 299	
Итого	За 2024 г.	-	-	1 445 300	-	-	-	-	-	-	1 445 300	

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	160 010	-	-
в том числе:			
Доля в УК ООО	10	-	-
Доходные ЦБ ПАО Банк ВТБ	160 000	-	-
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.		-	2 192	(874)	-	-	X	X	X	76 772	-
	За 2024 г.	75 454	-	6 588	(3 776)	-	-	X	X	X	75 454	-
в том числе: Готовая продукция	За 2025 г.	10 299	-	-	(860)	-	-	-	-	-	9 439	-
	За 2024 г.	10 299	-	-	-	-	-	-	-	-	10 299	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	65 155	-	2 192	(14)	-	-	-	-	-	67 333	-
	За 2024 г.	62 344	-	6 588	(3 776)	-	-	-	-	-	65 155	-

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	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	25 631	-	21 110	-	(146)	-	-	-	46 595	-
	За 2024 г.	244 984	-	(333)	-	(219 019)	-	-	-	25 631	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2 772	-	3	-	(141)	-	-	-	2 634	-
	За 2024 г.	2 783	-	553	-	(564)	-	-	-	2 772	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	5	-	9	-	(5)	-	-	-	9	-
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	22 679	-	21 117	-	-	-	-	-	43 796	-
	За 2024 г.	241 134	-	-	-	(218 455)	-	-	-	22 679	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	175	-	(18)	-	-	-	-	-	157	-
	За 2024 г.	1 062	-	(887)	-	-	-	-	-	175	-
Итого	За 2025 г.	25 631	-	21 110	-	(146)	-	-	X	46 595	-
	За 2024 г.	244 984	-	(333)	-	(219 019)	-	-	X	25 631	-

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		погашено	на доходы	переклассифици ровано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 389 389	74 507	-	-	-	(1 326 864)	137 032
	3а 2024 г.	-	1 347 525	-	-	-	-	1 389 389
в том числе: Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	1 285 000	-	-	-	-	(1 285 000)	-
	3а 2024 г.	-	1 285 000	-	-	-	-	1 285 000
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	62 525	58 669	-	-	-	-	121 194
	3а 2024 г.	-	62 525	-	-	-	-	62 525
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	41 864	15 838	-	-	-	(41 864)	15 838
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	41 864
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	51 397	523 894	-	(31 346)	-	1 285 000	1 828 945
	3а 2024 г.	167 166	35 888	-	(151 657)	-	-	51 397
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	16 139	63	-	(6 350)	-	-	9 852
	3а 2024 г.	25 253	633	-	(9 747)	-	-	16 139
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	35 254	-	-	(24 996)	-	-	10 258
	3а 2024 г.	66 673	35 254	-	(66 673)	-	-	35 254
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	115 000	-	-	-	1 285 000	1 400 000
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	37 852	-	-	(37 852)	-	-	-
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	408 829	-	-	-	-	408 829
	3а 2024 г.	36 934	-	-	(36 934)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	4	2	-	-	-	-	6
	3а 2024 г.	454	1	-	(452)	-	-	4
Итого	3а 2025 г.	1 440 786	598 401	-	(31 346)	-	X	1 965 977
	3а 2024 г.	167 166	1 383 413	-	(151 657)	-	X	1 440 786

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	погашено	списано как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	20	-	-	-	20
	За 2024 г.	20	-	-	-	20
	За 2025 г.	20	-	-	-	20
	За 2024 г.	20	-	-	-	20

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	160 010	45 000	-
в том числе:			
Залог ЦБ и доли в УК по кредитному договору БАНК ВТБ (ПАО)	160 010	45 000	-

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	2 192	6 588
Итого по элементам	2 192	6 588
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	(1 318)	(2 812)
Итого расходы по обычным видам деятельности	874	3 776

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО "Экобалт" за 2025 год,

включая основные положения учетной политики

1. Общие сведения

Основным видом деятельности общества с ограниченной ответственностью «Экобалт» (ООО «Экобалт», далее по тексту «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Общество зарегистрировано по адресу: 197110, Санкт-Петербург, ул. Вязовая, дом 10, литер А, пом./оф. 55-Н/211

Почтовый адрес Общества: 197110, Санкт-Петербург г, ул. Вязовая, дом 10, литер А, пом./оф. 55-Н/211

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 7810260828 КПП 781301001.

Численность работников Общества по состоянию на 31 декабря 2025 составляет 1.0 человека.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор Кравцова Оксана Владимировна. Решением ЕУ б/н от 15.03.2023 г. назначена на должность генерального директора сроком до 15.03.2028 г.

Бенефициарным владельцем Общества является Кравцова Оксана Владимировна на основании изменения состава участников Общества от 17.06.2025 года с долей участия в Обществе 100%.

Ответственность за организацию внутреннего контроля несёт генеральный директор.

Критерием существенности, выбранным Обществом, является сумма свыше 5% величины активов.

Основным видом деятельности Общества является реализация инвестиционных проектов от разработки концепции до сдачи объекта в эксплуатацию.

Отчётным периодом является период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025г.

Подготовленная Обществом бухгалтерская отчетность дает представление об имущественном и финансовом положении организации, о его изменениях, а также финансовых результатах его деятельности.

Финансовые показатели для анализа за отчетный и предшествующие отчетному годы являются сопоставимыми.

2. Общая информация по бухгалтерской отчетности и учетной политике

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность за 2025 год была подготовлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами и основывалась на следующих документах:

- Федеральный Закон от 06.12.11 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г.;
- Приказ Минфина РФ от 02.07.10 г. № 66Н «О формах бухгалтерской отчетности организаций»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 г. № 34Н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организаций в РФ»;
- Положения по бухгалтерскому учету №№ ПБУ 1/2008 – ПБУ 24/2011;
- Федеральными стандартами бухгалтерского учета №№ ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»; ФСБУ 5/2019 «Запасы»; ФСБУ 6/2020 «Основные средства»; ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»; ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»; ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»; ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»; ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»
- Письмо Минфина РФ от 30.12.1993 г. № 160 «Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций»
- Концептуальными основами представления финансовой отчетности и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

Основополагающими допущениями бухгалтерского учета являются непрерывность, постоянство и принцип начисления. Проводки по счетам бухгалтерского учета осуществляются в валюте Российской Федерации.

Денежные потоки отражены в Отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов на основании ПБУ 23/2011.

В процессе формирования финансовой отчетности Общество исходит из принципа приоритета содержания над формой. Числовые показатели платежей поставщикам/подрядчикам за материалы, работы, услуги в отчете о движении денежных средств включают суммы НДС в связи с преимущественно не облагаемой НДС деятельностью компании.

В соответствии с разделом 11 Учетной политики Общество формирует оценочные обязательства, связанные с предстоящей оплатой отпусков.

Финансовый результат по окончании строительства (экономия/перерасход) рассчитывается в целом по объекту недвижимости (многоквартирный дом, многофункциональный жилой комплекс, паркинг и т.д.) на дату акта приема-передачи помещений.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, Общество провело инвентаризацию статей баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года. По результатам инвентаризации не выявлено расхождений по статьям баланса и данными бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Признание доходов

Общество признает доходы тогда, когда выполняются все критерии, предусмотренные ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н.

Основными (обычными) видами деятельности организации являются деятельность застройщика в соответствии с законом 214-ФЗ (к данному виду деятельности относятся доходы по всем сделкам, направленным на отчуждение на возмездной основе прав на помещения в строящихся объектах - по договорам участия в долевом строительстве, инвестиционным договорам, договорам купли-продажи).

Учет доходов ведется по видам деятельности в соответствии со справочником видов деятельности, при этом обособленно выделяются доходы от реализации покупных объектов недвижимости; от реализации объектов, являющихся готовой продукцией; доходы (экономия) по договорам участия в долевом строительстве; доходы (экономия) по инвестиционным договорам. Остальные доходы признаются прочими и учитываются на счете «Прочие доходы».

Момент возникновения доходов в бухгалтерском учете:

- доходы застройщика по ДДУ и инвестиционным договорам – последний день месяца/квартала, в котором утвержден акта ввода в эксплуатацию вновь построенного жилого дома.
- доходы по сделкам, направленным на отчуждение недвижимости, принадлежащей организации - дата регистрации права собственности за покупателем (приобретателем).

Доходы от реализации недвижимого имущества отражаются в бухгалтерском учете при выполнении критериев признания доходов, в частности, переход права собственности к покупателю (не ранее даты регистрации права собственности за покупателем).

Признание расходов

Расходы Общества, связанные с получением доходов, учитываются в соответствии с требованиями ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В отчете о финансовых результатах Общество признает расходы с учетом связи между произведенными расходами и поступлениями (соответствие доходов и расходов). Таким образом, до наступления периода, в котором выполняются критерии признания доходов, расходы учитываются Обществом в составе активов, так как представляют собою себестоимость услуги, которая не оказана потребителю.

Расходы на продажу и содержание объектов недвижимости, находящихся в собственности организации, предназначенных для продажи, до момента их реализации учитываются в составе расходов на продажу (счет 44).

Расходы на создание, обслуживание и содержание сайтов, предназначенных для рекламы конкретного инвестиционного проекта, учитываются в составе расходов на рекламу (собственных расходов застройщика).

Коммерческими расходами, являются следующие расходы Общества: реклама, комиссии агентствам. Расходы, накапливаемые на счете 20, квалифицируются как расходы застройщика, носят характер незавершенного производства и подлежат признанию в периоде формирования доходов от деятельности застройщика.

3. Основные средства

- Основные средства принимаются к учету по первоначальной стоимости, исходя из суммы фактических затрат организации на их приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).
 - Объекты недвижимости, приобретенные по договору купли-продажи, принимаются к учету в качестве основных средств (если данный объект обладает признаками, установленными ФСБУ 6/2020 «Основные средства»;
- на дату акта приема-передачи от продавца.
- Объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные учетные документы по приемке-передаче, документы переданы на государственную регистрацию и фактически эксплуатируемые, принимаются к учету на дату подачи документов на государственную регистрацию. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия к балансовому учету в качестве основных средств.
- При возникновении затрат, относящихся к приобретению одновременно нескольких объектов основных средств, в случае невозможности четко разделить пообъектно стоимость таких затрат, данные затраты распределяются на стоимость объектов основных средств пропорционально их стоимости на момент возникновения затрат.
- Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации, но не выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком по определению рыночной стоимости имущества (если иное не установлено федеральным законом).
- Ежемесячно производится начисление амортизации по основным средствам линейным способом в течение срока их полезного использования. Определение срока полезного использования определяется комиссией, утвержденной руководителем с применением нижнего предела, предусмотренного нормами положения Постановления Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» (с изменениями и дополнениями).
- При невозможности отнесения объекта основного средства к определенной группе ОС постоянно созданная и утвержденная руководителем комиссия определяет срок полезного использования, исходя из технических характеристик объекта и планируемым сроком его использования.
- По приобретенным основным средствам, бывшим в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока полезного использования, уменьшенного на число месяцев эксплуатации данного имущества у предыдущих собственников.
- Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 рублей. Затраты на приобретение и создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.
- Временные сооружения, которые будут использоваться при строительстве и предусмотренные сметной документацией на строительство, учитываются в составе основных средств в течение всего периода строительства.
- Затраты на проведение ремонтов основных средств признаются расходами отчетного периода, в котором они имели место. Резерв на ремонт основных средств не создается.
- После изменения первоначальной стоимости объекта основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации или частичной ликвидации в случае, если изменение характеристик основного средства не привело к изменению срока его полезного использования, определяется новая величина ежемесячных амортизационных отчислений.
- В том случае, если изменение первоначальной стоимости объекта основного средства привело к изменению его срока полезного использования, Организация определяет срок, в течение которого подлежит начислению амортизация по этому объекту. Срок определяется как разность между количеством месяцев нового срока полезного использования и количеством месяцев, в течение которых осуществлялось начисление амортизации по этому объекту (включая месяц, в котором произошло изменение первоначальной стоимости указанного объекта).
- Начисление амортизации, исходя из величины амортизационных отчислений, начинается с месяца, следующего за месяцем изменения стоимости основного средства
- Полученные в аренду ОС учитываются за балансом счета 001, в оценке, принятой в договоре аренды. В случае отсутствия оценки в договоре, ОС учитываются по стоимости, определенной исходя из годовой суммы аренды по договору аренды.
- Объекты основных средств не подлежат переоценке.

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств отсутствовало.

4. Запасы

В составе запасов Общество учитывает:

- текущие расходы Общества, формирующие себестоимость услуг застройщика, покрываемые суммой вознаграждения, которая определяется по окончании строительства;

- прочие запасы для обеспечения деятельности Общества;
- готовую продукцию в виде сформированной себестоимости строительства отдельных помещений, предполагаемых к реализации по договорам купли-продажи.

Учёт запасов, предназначенных для осуществления Обществом текущей деятельности, осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утверждённым Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н. Организация применяет ФСБУ 5/2019 начиная с 01 января 2021 года перспективно.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов. Не считается затратами предварительная оплата поставщику (подрядчику) до момента исполнения им своих договорных обязанностей предоставления запасов, выполнения работ, оказания услуг.

Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, в частности:

- суммы, уплаченные или подлежащие оплате в соответствии с договором поставщику (продавцу, подрядчику);
- затраты по доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;
- связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в состав инвестиционного актива;
- иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода (месяц) и поступивших запасов в течение данного периода.

Резерв под обесценение запасов на 31.12.2025 не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отраженные в составе дебиторской задолженности отсутствуют.

Информация по движению запасов раскрыта в Разделе 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- авансы, выданные поставщиками/подрядчикам в соответствии с договорными обязательствами в сумме 2 634 тыс. руб.;
- расчеты с покупателями в сумме 9 тыс. руб.
- расчеты по налогам и сборам – 157 тыс. руб.;
- прочая дебиторская задолженность – 43 796 тыс. руб.

На 31.12.2025 дебиторская задолженность является краткосрочной в связи с тем, что предполагается её погашение в течение 2026 года.

Информация по наличию и движению дебиторской задолженности в течение 2025 года раскрыта в Разделе 7.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

6. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов учтены расходы будущих периодов. По состоянию на 31.12.2025 г. размер прочих оборотных активов составил 432 630 тыс. руб.

7. Финансовые вложения

В 2024 году Общество приобрело 100 % долю УК ООО «СЕРВИСПОЖЗАЩИТА» ИНН 7810146280 ОГРН 1037843053973 КПП 780101001. Дата регистрации 03.08.1998 г. Финансовые вложения в отношении указанного актива на 31.12.2025 составляют 1 400 002 тыс. руб.

Информация по наличию и движению финансовых вложений в течение 2025 года раскрыта в Разделе 5.1-5.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8. Капитал и резервы

Уставный капитал

Величина уставного капитала составляет 10 тыс. руб. В 2025 г. его величина не менялась.

Нераспределенная прибыль

По итогам деятельности за 2025 год Обществом получена чистая прибыль в размере 10 тыс. руб.

9. Информация о расчетах по налогу на прибыль

Налог на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденного приказом Минфина РФ от 19.11.2002г. №114н. (в ред. Приказов Минфина РФ от 11.02.2008 N 23н, от 25.10.2010 N 132н, от 24.12.2010 N 186н).

По итогам работы за 2025 г. Обществом получена прибыль до налогообложения в размере 14 тыс. руб. Текущий налог на прибыль за 2025 год исчислен в сумме 4 тыс. руб., ставка по налогу на прибыль – 25%. Чистая прибыль за 2025 г. составила 10 тыс. руб.

10. Обязательства

По состоянию на 31.12.2025 г. в составе обязательств Общества, платежи по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, учтены:

- расчеты с поставщиками/подрядчикам в сумме 9 852 тыс. руб.;
- расчеты по налогам, взносам, сборам в сумме 6 тыс. руб.;
- расчеты с прочими кредиторами в сумме 10 258 тыс. руб.;
- привлеченные кредитные средства Банк ВТБ ПАО в сумме 1 808 829 тыс. руб. на основании договора № СНЛ/060424-682630 от 29.10.2024 со сроком погашения 29.10.2026 г.

В составе обязательств, платежи по которым ожидаются по истечении 12 месяцев после отчетной даты, учтены привлеченные заемные средства в сумме 137 032 тыс. руб.

Информация о состоянии расчетов и сроках погашения по кредитам и займам представлена в таблице 1.

Таблица 1

№ n/n	Кредитор/займодавец	Номер договора	Сумма задолженности с учетом процентов в тыс.руб. на 31.12.2025	Срок погашения
1	БАЛТТРАНЗИТ ООО	Договор займа № 1/М/Э от 14.03.2024	654	17.05.2027
2	ЕВРОСТРОЙ ООО	Дог.займа б/н от 10.12.2021	6 935	17.05.2027
		Дог.займа б/н от 21.04.2025	129 443	30.04.2027
3	ПАО Банк ВТБ	Дог.№СНЛ/060424-682630 от 29.10.2024	1 808 829	29.10.2026

В составе кредиторской задолженности отсутствует просроченная задолженность. Информация о наличии и движении кредиторской задолженности раскрыта в Разделе 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

11. Доходы и расходы

Основным видом выручки организации является доход, полученный в виде реализации нежилого помещения (кладовки) и оказания консультационных услуг на общую сумму 895 тыс. руб.

В показателе себестоимости в 2025 году в сумме 874 тыс. руб. отражена себестоимость проданного помещения.

Прочими доходами признаны суммы начисленных процентов по договорам выданных займов в сумме 48 тыс. руб.; прочими расходами - суммы начисленных процентов по договорам займа в размере 50 тыс. руб., расходы на услуги банка в сумме 5 тыс. руб.

12. Отложенные налоговые активы/обязательства

В соответствии с применяемым организацией ПБУ 18/02, исходя из различий бухгалтерского и налогового учета у компании имеются временные разницы (ВР) в правилах оценки амортизации, разных правил создания резервов на оплату отпусков.

По состоянию на 31.12.2025 г. отложенный налоговый актив отражен по стр.1180 и составляет 17 179 тыс. руб.

13. Оценочные обязательства, условные активы и условные обязательства

Условные обязательства, указанные в ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», в том числе неоконченные судебные разбирательства, в которых Общество является стороной, на отчетную дату отсутствуют.

Оценочные обязательства формируются Обществом в соответствии с нормами ПБУ 8/2010, утвержденного Приказом Минфина РФ 13.12.2010 г., на основании резерва ежегодных отпусков в сумме 20 тыс. руб.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Разделе 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

14. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

- Кравцова Оксана Владимировна, Генеральный директор, бенефициар;
- ООО «СЕРВИСПОЖЗАЩИТА» ИНН 7810146280 ОГРН 1037843053973. Генеральный директор Михайлов Александр Владиславоич.

По состоянию на 31.12.2025 г. взаимоотношения со связанными сторонами следующие:

Задолженность Кравцовой О.В. перед Обществом на основании Соглашения о переводе долга № 1 от 16.03.2023 составляет 8 412 тыс. руб.

Задолженность Михайлова А.В. перед Обществом на основании договоров долевого участия № П68-ВО/2020 от 27.07.2020 составляет 300 тыс. руб.; на основании договоров долевого участия № П72-ВО/2020 от 27.07.2020 составляет 300 тыс. руб.

Задолженность Общества перед ООО «Еврострой» в размере полученных договоров займа с учетом начисленных процентов составляет 136 368 тыс. руб.

Задолженность Общества перед ООО «Балтранзит» в размере полученных договоров займа с учетом начисленных процентов составляет 654 тыс. руб.

На основании ЕУ б/н от 11.04.2025 г. Общество внесло вклад в имущество «СЕРВИСПОЖЗАЩИТА» в сумме 280 тыс. руб.

Перечень связанных сторон представлен в таблице:

Связанные стороны ООО "Экобалт" на 31.12.2025 г.

Таблица 2

№ п/п	Связанная сторона	ИНН	Участник	Доля участия в %	Генеральный директор	Основание признания связанной стороной
1	Кравцова Оксана Владимировна	781429255150				пп.1 п. 1 ст. 9; пп.2 п.1 ст.9 ФЗ №135-ФЗ «О защите конкуренции»
2	Кравцов Валерий Геннадьевич	470305668422				пп.7 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
3	Михайлов Александр Владиславович	471511075081				пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
4	ООО «Еврострой»	4703122779	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
5	ООО «БАЛТРАНЗИТ»	7842006567	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
6	ООО «ПРОФСТРОЙ»	7801698213	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
7	ООО «Привилегия»	7813256153	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
8	ООО «Еврострой - УСП»	7813242111	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
9	ООО «Еврострой Брокер»,	7813684159	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
10	ООО «ВЕСК»	7811151660	Кравцова О.В.	100	Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
11	ООО «Привилегия»	7813256153	Кравцова О.В.	100	Михайлов А.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»
12	ИП Кравцова О.В.	781429255150			Кравцова О.В.	пп.8 п. 1 ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»

15. Информация о чрезвычайных фактах хозяйственной деятельности

В 2025 г. чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не выявлено.

16. Информация о событиях после отчетной даты

В течение последних трех лет некоторыми странами, в основном США, были объявлены пакеты санкций в отношении компаний и физических лиц, связанных с военным и оборонным комплексом России, а также представителей судебной и местной власти, расширен список товаров, запрещенных к ввозу в Российскую Федерацию.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Руководство Общества проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

17. Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Общество подвержено: финансовым, правовым, страновым и региональным, репутационным рискам.

19.1 Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Генеральный директор Общества анализируют и утверждают политику управления указанными рисками, информация о которой приводится ниже.

19.2 Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

19.2.1 Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски. Статьи баланса Общества, подверженные рыночному риску, прежде всего, включают в себя кредиты и займы, денежные средства и депозиты.

Риск изменения процентной ставки

Активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество оказывает услуги, приобретает товары только в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

19.2.2 Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью и финансовой деятельностью, включая депозиты в банках.

Общество оценивает концентрацию риска в отношении дебиторской задолженности как низкую.

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются только в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Статья	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Дебиторская задолженность	46 595	25 631
Денежные средства и денежные эквиваленты	19	31

19.2.3 Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой.

19.3 Страновые и региональные риски

Общество осуществляет деятельность в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от дальнейших экономических реформ, развития административной, налоговой и правовой инфраструктуры, а также от предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики. Политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами и общей геополитической ситуации в стране. Это в свою очередь оказывает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

19.4 Правовые риски.

19.4.1 Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Налоговое законодательство Российской Федерации допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество следит за изменениями налогового законодательства и уделяет внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области. Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием соответствующих операций.

19.4.2 Репутационные риски.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его заказчиков вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом услуг и соблюдении сроков оказания услуг. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

У Общества нет намерений и необходимости ликвидировать или существенно сокращать свою хозяйственную деятельность. Общество в состоянии отвечать по своим обязательствам в обозримом будущем, как минимум в течение 12 месяцев.

18. Информация по сегментам

В 2025 году Отчетных сегментов не выделено.

19. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде у Общества отсутствует деятельность, которую необходимо раскрывать согласно п.4 ПБУ 16/02 «Информация о прекращаемой деятельности».

Генеральный директор

02.03.2026 г.

Кравцова О.В.

