

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 г.

Организация ООО «ХОДЕГ»

Единица измерения: тыс. руб.

Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКЕИ

Коды		
31	12	25
384		

План пояснений

№ п/п	Наименование раздела	Страницы
1	Основные виды экономической и показатели финансовой деятельности	1-3
2	Учетная политика	3-6
3	Основные средства	6-11
4	Финансовые вложения	11-12
5	Запасы	13
6	Дебиторская задолженность	14-15
7	Обязательства	16-17
8	Обеспечения обязательств	18
9	Выручка	19
10	Расходы по обычным видам деятельности	19-20
11	Прочие доходы и прочие расходы	20-21
11	Налог на прибыль организаций	21
13	Капитал	21-23
14	Движение денежных средств	23-24
15	Условные обязательства и активы	24
16	События после отчетной даты	24-25
17	Информация о связанных сторонах	25-26
18	Иная информация	26-28

1. Основные виды экономической и показатели финансовой деятельности

Далее ООО «ХОДЕГ» может именоваться «Общество», «Организация».

1.1 Основные виды экономической деятельности Общества в 2025г.

Общество осуществляет деятельность в г. Южно-Сахалинске по месту нахождения предприятия по адресу г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, 119А, оф.35 и следующих обособленных подразделений:

- Общественно-административный центр «Хоккайдо» по адресу г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-кт, 18;
- Мини-гостиница международного класса «Люкс» по адресу: г. Южно-Сахалинск, Библиотечный проезд,

Основным видом деятельности Общества является «Аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом». В 2025 году осуществляло следующие виды деятельности:

- Сдача офисных, нежилых помещений Хоккайдо центра в аренду по адресу г. Южно-Сахалинске, Коммунистический проспект, 18 (разным арендаторам);
- Сдача в аренду недвижимого имущества - Мини-гостиница международного класса «Люкс» по адресу: г. Южно-Сахалинск, Библиотечный проезд, 4. (Генеральное консульство Японии);
- Оказание услуг администрирования и технического обслуживания сданных в аренду объектов недвижимости.

1.2. Основные финансовые показатели деятельности Общества в 2025 г.

- 1.2.1. Основные активы Общества: - Административное здание «Хоккайдо центр» по адресу: г. Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 18
- Здание Мини-гостиницы международного класса «Люкс» по адресу: г. Южно-Сахалинск, Библиотечный проезд, 4

1.2.2. *Займы.* Для финансирования строительства действующих в настоящее время основных активов Общество получало валютные займы от своего участника «Ивакура кэнсэцу» (Япония) в размере:

- 540 млн. японских иен по договору от 18.03.2020г. № 1-2020 под 1 % годовых со сроком погашения 31.12.2040 г.

- 1313 млн. японских иен по договору от 20.12.2013г. №1-2013 со сроком погашения займа 31.12.2035 г.; проценты установлены на уровне 2,5% годовых по 2022г. и 5% годовых с 2023 года. Непрогнозируемое изменение курса японской иены в 2025 году повлияло существенно на финансово-хозяйственную деятельность Общества. По итогу отчетного года превышение положительных курсовых разниц над отрицательными составило 104 779 тыс. рублей.

Расходы на услуги банков немного сократились и в 2025 году составили 2 127 тыс. рублей, что на 14% меньше в сравнении с расходами в 2024г. Основная часть данных расходов составляют услуги банков на обслуживание валютных счетов, выполнение валютных операций и по валютному контролю в соответствии с российским законодательством. В целях сокращения данной статьи расходов Общество заключило новый договор с SBI Bank на расчетно-кассовое обслуживание и осуществляло с сентября 2025г. валютные операции по погашению займов согласно договорным графикам. Тариф на валютное обслуживание и контроль в SBI Bank в 4 раза ниже, чем в Азиатско-Тихоокеанском банке.

По состоянию на начало 2025 года остаток долга по займам перед компанией «Ивакура кэнсэцу» составлял 1 020 945 тысяч японских иен (655 271 тыс. рублей). В течение 2025г. Общество продолжало погашать займы в пределах месячной лимитированной суммы не более 10 млн. рублей согласно законодательству РФ либо ее валютный эквивалент по курсу ЦБ РФ на первое число месяца оплаты. Общий остаток заемной кредиторской задолженности на конец 2025 года составляет 894 336 тысяч японских иен (447 607 тыс. рублей),

в том числе: основной долг -1 017 903 тысячи японских иен (446 589 тыс. рублей)
проценты – 2 033 тысячи японских иен (1 018 тыс. рублей).

1.2.3. *Влияние на бизнес-процесс и финансовые результативные показатели Общества:*

- заключение дополнительного соглашения к договору аренды офисных помещений с АО «Газпром Шельфпроект» на дополнительное увеличение арендуемых офисных площадей с 686,8 кв.м. до 972,2 кв.м. В результате заключения сделки ООО «Газпром Шельфпроект» является вторым значительным клиентом после Генерального консульства Японии по занимаемой площади в административном здании Хоккайдо центра;
- комплекс факторов экономического и иного характера на фоне продолжающейся геополитической обстановки, обусловленной началом СВО в конце февраля 2022 года, и связанные с ней ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые Российской Федерацией в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения валютных расчетов и сделок с иностранными контрагентами. На фоне продолжающейся в настоящий момент данной ситуации Общество продолжает осуществлять рублевые расчеты по валютным контрактам, что по оценке негативно сказывается на валовую прибыль, которая не имеет ожидаемого высокого роста и на 8 % меньше, чем в прошлом периоде за 2024 год;
- существенное влияние высокой волатильности на рынках капитала, товарных и валютных рынках и, как следствие, рост фактической реальной инфляции, на увеличение расходов по сравнению с прошлым периодом на 15%;
- сохраняется достаточно высокий уровень неопределенности в развитии экономической ситуации, в частности, в ближайшие 12 месяцев.

1.2.4. *Доходы, расходы, прибыль:*

- сдача в аренду офисных и других нежилых помещений комплекса «Хоккайдо центр» в 2025 году составили 130 441 тыс. рублей (ОФР, коды 21101,21104-21106), на 0,7% больше, чем в 2024г.;
- сдача в аренду объекта мини-гостиница с оказанием услуг техобслуживания и администрирования – 39835 тыс. рублей (ОФР, коды 21102-21103), понижение на 2,4% в сравнении с предыдущим 2024г.

Всего за 2025г. доходы Общества составили 170 276 тыс. рублей (ОФР, код 2110). Ежегодная индексация арендных ставок на офисные помещения Хоккайдо центра пропорционально изменению индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации по данным Росстата не восполняют планируемый показатель доходности. В целом по отчетному периоду понижение дохода составило 0,04 %.

В настоящее время заполняемость Хоккайдо-центра арендаторами в соответствии с заключенными договорами аренды сохраняется с 2022 года 100%.

Себестоимость работ, услуг, согласно отчету о финансовых результатах (ОФР) составила 68 689 тыс. рублей (код 2120). Ежегодно растущие тарифы на коммунальные услуги, рост инфляции в 2025 году повлияли на повышение данного показателя в размере 15 %.

Валовая прибыль 2025 г. составила 101 587 тыс. рублей (ОФР, код 2100), по сравнению с 2025 годом понизилась на 8 %. По данным Росстата инфляция за 2025 год составила 8,69 %. Рентабельность основной деятельности Общества снизилась на 0,4 пункта и составила 1,48.

Коммерческие расходы составили 13 тыс. руб. (ОФР, код 2210). Управленческие расходы составили 29 529 тыс. рублей (ОФР, код 2220), незначительное повышение в сравнении с прошлым отчетным периодом 2024г. составило 3,7%. Влияние на повышение уровня показателя оказали увеличение материальных расходов на услуги сторонних организаций на фоне роста цен на товары, материалы, услуги из-за инфляции, а также ежегодная обязательная индексация заработной платы работников Общества согласно трудовому законодательству РФ как одна из социальных мер поддержки населения и соответствующее повышение страховых взносов от размера фонда оплаты труда.

По результатам основной деятельности Общество получило операционную прибыль (без учета процентного расхода по займам) в сумме 72 045 тыс. рублей (ОФР, код 2200), которая понизилась на 12 % в сравнении с 2024г.

Процентный доход от размещения оперативных денежных средств на депозитных банковских счетах и МНО составил 16 603 тыс. рублей (ОФР, код 2320)

Процентный расход по всем заемным обязательствам составил 21 232 тыс. рублей (ОФР, код 2330)

Прочие доходы – 104 955 тыс. руб. (ОФР, код 2340), в том числе основную часть суммы составили положительные курсовые разницы – 104 779 тыс. рублей.

Прочие расходы составили всего 4 321 тыс. руб. (ОФР, код 2350), в том числе большая часть – 49%, прочих расходов – расходы на услуги банков 2 127 тыс. рублей (ОФР, код 23505).

Прибыль до налогообложения по итогам 2025 года составила 168 050 тыс. рублей (ОФР, код 2400).

Как следствие положительного итогового финансового результата отчетного года сумма чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2025г. повысилась, и составила 218 606 тыс. руб. (Отчет об изменении капитала, код 3600).

В итоге по состоянию на 31.12.2025г. Общество имеет чистую прибыль в размере 120 662 тыс. руб.

2. Учетная политика

2.1. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Отступления от установленных правил учета и составления бухгалтерской отчетности не допускались.

При этом не признаны отступлениями:

- ✓ законное применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность, в частности, неприменение отдельных ФСБУ или некоторых способов учета, если это предусмотрено ФСБУ;
- ✓ неприменение отдельных ФСБУ, если такое право предусмотрено соответствующим стандартом;
- ✓ обоснованное ведение бухгалтерского учета рациональным способом на основании п.7.4 ПБУ 1/2008, без применения правил, установленных ФСБУ;
- ✓ обоснованное применение упрощенных способов учета, предусмотренных ФСБУ;
- ✓ применение способов учета, разработанных на основании МСФО, положений ФСБУ по аналогичным и/или связанным вопросам, рекомендаций в области БУ, если в ФСБУ отсутствуют способы учета по конкретному вопросу (п.7.1 ПБУ 1/2008).

2.2. Существенные способы ведения бухгалтерского учета

1) Продолжительность обычного операционного цикла организации, включая период обычной отсрочки (рассрочки) по оплате реализованной продукции (товаров, работ, услуг), принимается равной 12 месяцам.

2) Активы представляются как оборотные, а обязательства как краткосрочные, если выполняется одно из следующих условий:

- а) актив/обязательство связаны с обычным операционным циклом, независимо от срока использования, погашения. В частности:
- ✓ запасы;
 - ✓ дебиторская задолженность покупателей (заказчиков) в связи с реализацией продукции, товаров, работ, услуг с обычной для организации отсрочкой (рассрочкой) оплаты;
 - ✓ авансы, выданные поставщикам в связи с приобретением запасов, работ, услуг для обычной деятельности с обычными сроками поставки;
 - ✓ кредиторская задолженность перед поставщиками в связи с приобретением запасов, работ, услуг для обычной деятельности с обычной для организации отсрочкой (рассрочкой) оплаты;
 - ✓ авансы полученные в связи с реализацией продукции, товаров, работ, услуг с обычными для организации сроками поставки.
- б) актив предназначен для продажи (запасы, ДАПы, финансовые вложения и др.);
- в) актив/обязательство не связаны с обычной деятельностью организации, а являются финансовыми или инвестиционными, при этом срок их погашения составляет не более 12 месяцев; в том числе, краткосрочная часть долгосрочных финансовых активов/обязательств. Срок оплаты определяется по договору на отчетную дату;
- г) активом являются денежные средства или денежные эквиваленты, за исключением случаев, когда существуют ограничения на их использование экономическим субъектом, действующие в течение, как минимум, двенадцати месяцев после отчетной даты. В частности, отражаются во внеоборотных активах денежные средства, которые не могут использоваться в результате санкций, введенных другими государствами против РФ и российских организаций (замороженные активы). Ожидаемый период заморозки активов превышает 12 месяцев.

Остальные активы/обязательства представляются как внеоборотные/долгосрочные.

3) Авансы выданные отражаются по той же строке актива баланса, где будут подлежать отражению приобретаемые активы.

В частности, авансы, связанные с приобретением/созданием внеоборотных активов, отражаются в качестве внеоборотных активов (по видам активов).

4) Существенные положения учетной политики в отношении нематериальных активов (НМА):

- а) все группы НМА оцениваются по первоначальной стоимости;
- б) переоценка НМА не проводится в связи с отсутствием активного рынка;
- в) элементы амортизации НМА группы «неисключительные права на программы»:
- ✓ способ начисления амортизации - линейный
 - ✓ срок полезного использования - по сроку действия из договора
 - либо (усредненно) - 3 – 5 лет
 - ✓ Ликвидационная стоимость – 0

В 2025 году НМА не возникало.

5) Существенные положения учетной политики в отношении капитальных вложений и основных средств:

- а) все затраты в отношении объектов основных средств, которые способны приносить экономические выгоды в течение срока более 12 месяцев, признаются капитальными вложениями (ремонт, техническое обслуживание, освидетельствование и др.);
- б) имущество, предназначенное для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств (материалы и проч.), признается капитальными вложениями;
- г) объекты стоимостью не более 100 тыс. рублей за единицу не учитываются в составе основных средств, их стоимость одновременно включается в расходы;
- д) начисление амортизации по основным средствам (ОС) производится линейным способом с учетом их ликвидационной стоимости. Ликвидационная стоимость ОС определяется дополнительно при появлении намерения по продаже объекта ОС, если объект не переклассифицируется в долгосрочные активы к продаже;
- е) амортизация права пользования активами по договорам аренды начисляется теми же способами, что и для аналогичных собственных ОС;

ж) сроки полезного использования по ОС определяются уполномоченными лицами, утвержденными учетной политикой, исходя из ожидаемого срока использования. Ежегодно сроки полезного использования по ОС пересматриваются с целью их уточнения. Пересмотренные СПИ применяются при начислении амортизации со следующего отчетного года, за исключением случаев, когда влияние корректировок является существенным по отношению к отчетности того отчетного года, на конец которого пересмотрены СПИ, а также за исключением случаев пересмотра СПИ в результате разовых событий в отношении отдельных объектов ОС (решение о продаже, авария и др.). Данные корректировки в соответствии с ПБУ 21/2008 не требуют ретроспективного пересчета;

з) все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Переоценка объектов основных средств Обществом не производится;

и) проверка на обесценение ВНА проводится в соответствии с МСФО 36, принципами рациональности и целесообразности;

к) в периоде, когда балансовая стоимость объекта основных средств становится менее лимита, установленного учетной политикой, начисляется амортизация в полной сумме балансовой стоимости с отнесением ее на расходы текущего периода. Списание объекта не производится до его выбытия.

6) Существенные положения учетной политики в отношении запасов:

а) все запасы оцениваются по фактической себестоимости, при списании применяется метод оценки по средней взвешенной себестоимости.

б) материалы, используемые для управленческих нужд (канцтовары, бумага, бытовая химия и т.п.) признаются в расходах периода, в котором понесены, сразу по мере приобретения без учета в составе материалов;

7) Существенные положения учетной политики в отношении договоров аренды:

а) при передаче имущества в аренду (основной вид деятельности) Общество учитывает всю аренду как операционную.

б) общество применяет упрощенный порядок учета аренды (не признаются активы и обязательства по аренде) в отношении:

- ✓ краткосрочной аренды сроком не более 12 месяцев с даты начала аренды;
- ✓ аренды, в которой получаемый в аренду актив (предмет аренды) имеет низкую рыночную стоимость (не более 300 000 руб.).

в) в отношении прав пользования активами по договорам аренды, признанных аналогичными основным средствам, применяются положения учетной политики в отношении основных средств, если это не противоречит условиям использования данных активов.

г) ставка дисконтирования, насколько это возможно, определяется как вмененная ставка (фактическая ставка, заложенная в договор), если возможно определить справедливую стоимость полученных товаров (работ, услуг), права пользования активом и т.п., или реализуемых товаров (работ, услуг). Если фактическую ставку, заложенную в договор, определить не представляется возможным, в отношении кредиторской задолженности определяется ставка, по которой организация привлекает или может привлечь дополнительные заемные средства (ставка кредитования). В отчетном периоде применена ставка дисконтирования 5% по привлечению заемных средств действующему договору займа.

д) положения учетной политики в отношении активов в форме права пользования раскрыты дополнительно в пояснениях к строке 1150 бухгалтерского баланса, в отношении определения обязательства по аренде и ставки дисконтирования – к строке 2330 отчета о финансовых результатах.

8) Денежными эквивалентами признаются:

- ✓ банковские депозиты на срок не более 3 месяцев с даты их размещения;
- ✓ банковские векселя, приобретенные в качестве средства расчетов с кредиторами, со сроком погашения «по предъявлении».

9) Организация проверяет активы на обесценение.

Проверка активов на обесценение проводится в обязательном порядке при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также в течение года при выявлении признаков, свидетельствующих о возможном обесценении актива.

Обесценение денежной дебиторской задолженности (создание резерва по сомнительным долгам) производится с применением метода возникших кредитных рисков, то есть при наличии на отчетную дату (с учетом событий после отчетной даты) признаков, что задолженность не погашена или не будет погашена в установленные сроки.

При проверке внеоборотных активов на обесценение применяются положения МСФО 36 «Обесценение активов». Оценка запасов на обесценение осуществляется при создании резерва под снижение стоимости запасов путем рыночной оценки стоимости по каждому наименованию запаса на дату баланса.

10) Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенным признается показатель, если он превышает рассчитанный общий уровень существенности для отчетности за 2025 год – 4286 тыс. рублей.

Расчет общего уровня существенности с точки зрения бухгалтерской отчетности в целом производится на основе набора ключевых показателей отчетности: объем выручки от продаж, величина прибыли, собственного капитала и валюты баланса.

Показатели и информация, которые являются существенными по качественным признакам, раскрыты независимо от их стоимостной величины.

11) Для целей применения ПБУ 22/2010 ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению хотя бы одного показателя бухгалтерской отчетности более чем на 5 %.
Влияние совокупности ошибок определяется исходя из всех ошибок, известных Обществу на момент принятия решения о их существенности.

2.3. Информация об изменении учетной политики

Начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год организация изменила следующие способы бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в связи с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»:

1) изменены формы БФО и подходы к представлению отдельных показателей в БФО в связи с уточнением минимального перечня показателей. Новые формы БФО разработаны на основании образцов, приведенных в ФСБУ 4/2023. Нововведение данных форм корректировку показателей бухгалтерского баланса и отчета об изменениях капитала в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за прошлые отчетные периоды не затронуло.

2) произведена индивидуальная настройка отчетов – исключены показатели, не характерные для деятельности организации, добавлены следующие существенные показатели:

- ✓ в разделе I баланса – незавершенные капитальные вложения в основные средства;
- ✓ в разделах IV и V баланса – обязательство по аренде.

Данные показатели включены в форму баланса по причине их существенности на основании п. 10 ФСБУ 4/2023 и при этом:

- показатели капитальных вложений в ОС и обязательства по аренде предусмотрены в ФСБУ 26/2020 и ФСБУ 25/2018.

3. Основные средства

3.1. Группа показателей из строки 1150 бухгалтерского баланса включает в себя следующие виды активов:

Таблица № 3.1

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Основные средства, принадлежащие организации, отличные от инвестиционной недвижимости	64 070	64 396	59 365
2	Капитальные вложения в основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости	85	2 306	2 979
4	Права пользования активом по договорам аренды	1201	2 245	3 368

3.2. Наличие и движение основных средств

Таблица № 3.2

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода		
		На начало года		поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано			первоначальная (переоцененная) стоимость
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение				
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	95545	(31148)	4085	(219)	167	(4359)	-	-	-	-	99411	(35340)	
	За 2024 г.	88326	(28960)	9626	(2407)	206	(4295)	-	-	-	-	95545	(31148)	
	За 2025 г.	6262	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	6262	(-)	
	За 2024 г.	6262	(-)	-	(-)	-	(-)	-	-	-	-	6262	(-)	
Земельные участки	За 2025 г.	36053	(7227)	-	(-)	-	(859)	-	-	-	-	36053	(8086)	
	За 2024 г.	36053	(6368)	-	(-)	-	(859)	-	-	-	-	36053	(7227)	
	За 2025 г.	5935	(1426)	214	(-)	-	(625)	-	-	-	-	6149	(2051)	
	За 2024 г.	4389	(2867)	3649	(2103)	1838	(397)	-	-	-	-	5935	(1426)	
Транспортные средства	За 2025 г.	19874	(7052)	3636	(-)	-	(890)	-	-	-	-	23510	(7941)	
	За 2024 г.	19874	(6303)	-	(-)	-	(748)	-	-	-	-	19874	(7052)	
	Сооружения													

в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	25824	(14645)	235	(219)	167	(1855)	-	-	-	-	25840	(16334)
	3а 2024 г.	20151	(12762)	5977	(304)	269	(2152)	-	-	-	-	25824	(14645)
в том числе: Другие виды	3а 2025 г.	1597	(798)	-	-	-	(131)	-	-	-	-	1597	(929)
	3а 2024 г.	1597	(660)	-	-	-	(131)	-	-	-	-	1597	(798)
Инвестиционная недвижи- мость - всего	3а 2025 г.	602800	(93690)	-	(-)	-	(13183)	-	-	-	-	602800	(106873)
	3а 2024 г.	602800	(80486)	-	(-)	-	(13204)	-	-	-	-	902800	(93690)
в том числе: Здания	3а 2025 г.	508321	(49970)	-	(-)	-	(6797)	-	-	-	-	508321	(56768)
	3а 2024 г.	508321	(43173)	-	(-)	-	(6797)	-	-	-	-	508321	(49970)
в том числе: Сооружения	3а 2025 г.	72035	(35922)	-	(-)	-	(4482)	-	-	-	-	72035	(40404)
	3а 2024 г.	72035	(31439)	-	(-)	-	(4482)	-	-	-	-	72035	(31439)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	19395	(6934)	-	(-)	-	(1717)	-	-	-	-	19395	(8651)
	3а 2024 г.	19395	(5216)	-	(-)	-	(1717)	-	-	-	-	19395	(6934)
в том числе: Другие виды	3а 2025 г.	3049	(865)	-	(-)	-	(11)	-	-	-	-	3049	(1050)
	3а 2024 г.	3049	(657)	-	(-)	-	(11)	-	-	-	-	3049	(865)

3.3. Наличие и движение прав пользования активами

Таблица № 3.3

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение					
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	4382	(2137)	173	(24)	-	(1194)	-	-	4532	(3331)
	За 2024 г.	4382	(1014)	-	(-)	-	(1123)	-	-	4382	(2137)
в том числе:	За 2025 г.	4382	(2137)	173	(24)	-	(1194)	-	-	4532	(3331)
	За 2024 г.	4382	(1014)	-	(-)	-	(1123)	-	-	4382	(2137)
Офис пр.Мира 119А	За 2024 г.	4382	(1014)	-	(-)	-	(1123)	-	-	4382	(2137)

3.4. Информация в отношении договоров аренды, в которых Общество выступает арендатором.

Общество имеет действующий договор на аренду офисных помещений от 11.03.2019 №3/2019, в котором срок аренды не определен. Общество использует арендованные активы – офисные помещения на систематической основе, отказавшись от размещения в аналогичных собственных активах – в Хоккайдо центре по адресу: г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр-кт, 18, площадь которого полностью предоставлена в аренду сторонним организациям и компаниям. В связи с этим договор аренды является долгосрочным.

По договору аренды не предусматривается переход права собственности к арендатору, стоимость актива и обязательства по аренде признаны равными приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях. Разница, подлежащая отражению в составе нераспределенной прибыли, отсутствует. Право пользования активом (ППА/Аренда офисного помещения) отражено в бухгалтерском балансе в составе строк 1150, по строке 11503 с учетом амортизации. Обязательство по аренде первоначально оценено как сумма приведенной стоимости (ППА) будущих арендных платежей на 01.01.2023г., которая определена путем дисконтирования их номинальных величин. При этом ставка дисконтирования определена по ставке, по которой Общество привлекает заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды, а именно, 5%.

По мере изменения величины арендной платы или ожидаемого срока аренды, либо изменения условий договора пересматриваются:

- классификация объектов учета договора аренды, в частности, соответствие требованиям п. 5 ФСБУ 25/2018;
- сумма арендных платежей;
- срок аренды;
- применяемая ставка дисконтирования;
- стоимость права пользования активом и обязательства по аренде.

Пересмотр производится по мере изменения договора аренды, а ожидаемый срок аренды пересматривается дополнительно на отчетную дату.

В 2025 году Арендодатель повысил арендную плату и применил к стоимости арендной платы ставку НДС 5%. Срок аренды не пересматривался. В связи с чем изменилась сумма арендных платежей, стоимость ППА и обязательство по аренде. По состоянию на 31.12.2025г. обязательство по аренде без НДС составило 1300 тыс. руб., что тождественно стоимости ППА – 1300 тыс. руб. Остаток задолженности (дисконтированных арендных платежей) составляет 1266 тыс. руб. (строка 15209 ББ).

3.5. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Таблица № 3.5

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Амортизируемые основные средства - всего	554936	569489	578785
в том числе:			
Здания	479520	487176	494832
Сооружения	47199	48935	54166
Машины и оборудование	20250	23640	21567
Транспортные средства	4098	4508	1522
Другие виды	3868	5230	6697
Не амортизируемые основные средства – всего, в том числе основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются:	6262	6262	6262
Земельный участок – Коммунистический пр.18	5775	5775	5775
Земельный участок – Библиотечный пр-д, 4	487	487	487

3.6. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Таблица № 3.6

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	495927	509109	522313
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	34229	35088	35947
из них			
основные средства, находящиеся в залоге	34229	35088	35947

3.7. Информация о капитальных вложениях в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Таблица № 3.7

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.	-	-	320	-	(-)	(235)	85	-
	За 2024 г.	-	-	4779	-	(-)	(4779)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	2306	-	1544	-	(-)	(3850)	-	-
	За 2024 г.	2979	-	4173	-	(-)	(4847)	2306	-

3.8. Результаты проверки на обесценение внеоборотных активов

По всем группам активов, которые создают денежные потоки (ЕГДС) – Хоккайдо центр и Мини-гостиница, не выявлено обесценение.

4. Финансовые вложения

4.1. Информация о составе финансовых вложений

Финансовые вложения (долевые и долговые) включаются в форме баланса в состав внеоборотных (строка 1170) и оборотных активов (строка 1240) в зависимости от срока их обращения (погашения) (более и не более 12 месяцев).

В июле 2025 года Общество провело операцию по размещению валютного депозита в размере 3666 тыс. китайских юаней сроком на 7 месяцев в «Азиатско-Тихоокеанском Банке» в г. Южно-Сахалинске. В январе 2026 года данная сумма, увеличенная на сумму полученных процентов по сроку, всего в размере 3684 тыс. китайских юаней размещена далее в этом же банке в депозит сроком на 4 месяца

4.2. Наличие и движение финансовых вложений

Таблица № 4.2.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	Списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	(-)	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего, В том числе	За 2025 г.	88718	-	39741	(77762)	(9791)	-	-	-	40906	-
	За 2024 г.	79766	-	91349	(77145)	(5252)	-	-	-	88718	-
Депозиты валютные	За 2025 г.	88718	-	39741	(77762)	(9791)	-	-	-	40906	-
	За 2024 г.	79766	-	91349	(77145)	(5252)	-	-	-	88718	-
Итого	За 2025 г.	88718	-	39741	(77762)	(9791)	-	-	-	40906	-
	За 2024 г.	79766	-	91349	(77145)	(5252)	-	-	-	88718	-

5. Запасы

Таблица № 5.1

5.1. Наличие и движение запасов

5.1. 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.	73	(-)	69117	(69119)	-	-	X	X	-	(72)	
	За 2024 г.	72	(-)	66310	(66309)	-	-	X	X	-	(73)	
в том числе:	За 2025 г.	73	(-)	6234	(-)	-	-	-	-	-	(-)	
	За 2024 г.	72	(-)	7398	(-)	-	-	-	-	-	(-)	
Сырье, материалы	За 2025 г.	-	(-)	62883	(68689)	-	-	5806	-	-	(-)	
Незавершенное производство	За 2024 г.	-	(-)	58911	(62055)	-	-	3143	-	-	(-)	

24

6. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность квалифицируется в качестве оборотных активов (строка 1230 ББ), за исключением:

- дебиторской задолженности участников (акционеров) по вкладам в уставный капитал или по иным вкладам (взносам) (отражается путем уменьшения капитала).
- долгосрочной дебиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев, не связанной с обычным операционным циклом (отражается в составе внеоборотных активов).

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, связанная с обычным операционным циклом, представлена в строке 1230 баланса независимо от срока погашения.

Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в таблице 6.1, где дебиторская задолженность покупателей и заказчиков разделена на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от сроков погашения после отчетной даты.

Таблица № 6.1

6.1. 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			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		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	()	-	-	()	()	-	-	()
	За 2024 г.	-	()	-	-	()	()	-	-	()
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	3572	(75)	2764	1	(2943)	()	-	3394	(75)
	За 2024 г.	5327	(246)	2561	373	(4689)	()	171	3572	(75)
в том числе: Покупатели и заказчики	За 2025 г.	1845	(44)	1258	-	(1801)	()	-	1302	(44)
	За 2024 г.	3694	(44)	1598	-	(3447)	()	-	1845	(44)
в том числе Поставщики и подрядчики	За 2025 г.	192	()	315	-	(192)	()	-	315	(-)
	За 2024 г.	228	(12)	192	-	(228)	()	12	192	(-)
в том числе Разные дебиторы	За 2025 г.	1471	(31)	101	1	(135)	()	-	1438	(31)
	За 2024 г.	1086	(31)	174	373	(162)	()	-	1471	(31)
Итого	За 2025 г.	3572	(75)	2764	1	(2943)	()	-	3394	(75)
	За 2024 г.	5327	(246)	2561	373	(4689)	()	171	3572	(75)

7. Обязательства

Наличие и движение обязательств (кредиторской задолженности) представлено в таблице 7.1, где обязательства разделены на долгосрочную и краткосрочную в зависимости от сроков погашения после отчетной даты.

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

Таблица № 7.1

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в отчетном периоде)					На конец периода		
			Поступило			списано			переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы				
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	584808	1659	-		(135079)	(-)	(81600)	369788	
	За 2024 г.	710791	219462	-		(267241)	(-)	(78205)	584808	
	в том числе:	За 2025 г.	578279	-	-		(130672)	(-)	(78243)	369364
Заемные средства	За 2024 г.	704145	217962	-		(266837)	(-)	(76992)	578279	
	За 2025 г.	6529	1659	-		(4407)	(-)	(3357)	424	
	Обязательства по аренде	За 2024 г.	6646	1500	-		(404)	(-)	(1213)	6529
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	117053	29158	-		(111137)	(-)	81600	116674	
	За 2024 г.	41873	52762	-		(55788)	(-)	78205	117053	
	в том числе:	За 2025 г.	78950	-	-		(78950)	(-)	78243	78243
Заемные средства	За 2024 г.	5458	26841	-		(30341)	(-)	76992	78950	
	в том числе	За 2025 г.	1213	122	-		(69)	(-)	3357	1266
	Обязательства по аренде	За 2024 г.	2307	143	-		(1237)	(-)	-	1213

в том числе Поставщики и подряд- чики	За 2025 г.	827	899	-	(827)	(-)	-	899
	За 2024 г.	530	469	-	(173)	(-)	-	827
в том числе Авансы полученные	За 2025 г.	27222	21870	-	(19187)	(-)	-	29905
	За 2024 г.	23622	23207	-	(19607)	(-)	-	27222
в том числе Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	4043	2723	-	(3760)	(-)	-	3082
	За 2024 г.	4370	3504	11	(3831)	(11)	-	4043
Итого	За 2025 г.	701861	30817	-	(246216)	(-)	X	486462
	За 2024 г.	752664	272224	-	(323029)	(-)	X	701861

7.2. Оценочные обязательства

Таблица № 7.2

7.2. Оценочные обязательства						
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	Списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	2475	3817	(4018)	(-)	2273
	За 2024 г.	2143	3214	(2882)	(-)	2475
в том числе Обязательства по оплате отпусков (краткосрочные)	За 2025 г.	2475	3817	(4018)	(-)	2273
	За 2024 г.	2143	3214	(2882)	(-)	2475

Суммы корректировки долгосрочных оценочных обязательств на конец каждого года в соответствии с ПБУ 21/2008 отражаются в таблице 6.2 по графе «признано».

Обязательства, подлежащие исполнению в течение 12 месяцев после отчетной даты, переводятся в состав краткосрочных (строка 1540 баланса).

8. Обеспечения обязательств

8.1. Информация об обеспечениях полученных и выданных (по видам)

Таблица № 8.1

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Полученные - всего	9156	6407	5223
в том числе:			
Страховые депозиты по договорам аренды	9156	6407	5223
Выданные – всего	573342	573342	573342
в том числе:			
Залог недвижимости	573252	573252	573252
Обеспечительный платеж	90	90	90

По договору ипотеки в залог для обеспечения заемных обязательств перед иностранным кредитором – АО «Ивакура Кэнсэцу», Япония, переданы основные средства - объекты недвижимости Общества (отражены по строке 1150 баланса), без ограничений по использованию этих объектов по их назначению:

Таблица № 8.2.

Объект основных средств	Залоговая стоимость	Балансовая стоимость	
		на 31.12.2025	на 31.12.2024
Земельный участок 12242 кв.м, Коммунистический пр-кт, 18	39041	5775	5775
Здание «Хоккайдо центр», Коммунистический пр-кт, 18	358755	321364	326199
Здание кафе, Коммунистический пр-кт, 18А	30544	27968	28826
Земельный участок 2487 кв.м, Библиотечный пер., 4	8837	487	487
Здание мини-гостиницы, Библиотечный пер., 4	134624	128821	130755
Здание проходной, Библиотечный пер., 4	1451	1369	1396

9. Выручка

Вся деятельность организации является продолжающейся.

9.1. Доходы по обычным видам деятельности

Таблица № 9.1

№ п/п	Доходы по видам деятельности	2025 год	2024 год
1	Доходы от сдачи имущества в аренду	155776	155358
2	Доходы от оказания услуг	14500	14978

9.2. Информация в отношении договоров аренды (п. 45, 47 ФСБУ 25/2018)

а) Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды. Общество предоставляет имущество в аренду на систематической основе, в качестве обычного вида деятельности. В связи с этим подавляющее большинство договоров аренды являются долгосрочными, но не предусматривают выкуп и не имеют иные признаки договоров неоперационной (финансовой) аренды.

Основные группы активов, предоставляемых в аренду:

- ✓ офисные помещения
- ✓ помещения для организации общепита (кафе)
- ✓ помещения для занятий спортом (крытая площадка для тенниса)

Активы, предоставляемые в аренду, учитываются в составе инвестиционной недвижимости (стр.1160 баланса)

б) Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок, отсутствуют.

в) Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации:

При подготовке офисных помещений к передаче арендатору производятся затраты по ремонту этих помещений (при необходимости), а также по согласованию с арендаторами – затраты по приспособлению помещений под конкретные их требования.

Отдельное возмещение данных затрат не предусмотрено, они учтены при определении суммы арендной платы, и компенсация понесенных затрат производится через получение доходов в виде арендной платы.

В дальнейшем в течении срока договора аренды по запросу арендаторов при необходимости и по согласованию возмещения с их стороны могут производиться работы по улучшению, приспособлению в процессе аренды помещений. Данный вид затрат арендодателя подлежит по условиям договора возмещению.

г) Порядок управления рисками, связанными с правами на предмет аренды. По условиям договоров арендатор не может без согласования с арендодателем сдавать арендуемые помещения в субаренду.

10. Расходы по обычным видам деятельности

10.1. Себестоимость продаж по видам деятельности

Таблица 10.1

№ п/п	Расходы по видам деятельности	2025 год	2024 год
1	Сдача имущества в аренду	62845	55426
2	Оказание услуг	5844	4172

10.2. Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат

Таблица № 10.2.

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Материальные затраты	5787	3559
Затраты на оплату труда	25363	22750

Отчисления на социальные нужды	7451	6670
Амортизация	18735	18622
Прочие затраты	40895	36477
Итого по элементам	98231	90534
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности	98231	88078

По элементам затрат расшифрованы расходы по обычным видам деятельности, представленные по строкам 2120 «Себестоимость продаж», 2210 «Коммерческие расходы» и 2220 «Управленческие расходы».

В составе материальных затрат учтены затраты на все ресурсы, используемые в производстве, за исключением трудовых и основных фондов (сырье, материалы, все виды энергии, воды и т.п., работы и услуги производственного характера, инструменты, и т.д.). Затраты на оплату труда включают все затраты на содержание работников, включая оплату отпуска и другого времени отдыха, проезд в отпуск, оплата проживания, лечения и другие социальные выплаты, включенные в расходы по обычным видам деятельности.

11. Прочие доходы и прочие расходы

11.1. Пояснения к строке 2320 «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах (ОФР)

Таблица №11.1.

№ пп	Вид расходов	2025 год	2024 год
1	Проценты по валютным депозитам	5457	4372
2	Проценты минимальному неуменьшаемому остатку на счетах в рублях	11146	10479

11.2. Пояснения к строке 2330 «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах (ОФР)

Таблица № 11.2.

№ пп	Вид расходов	2025 год	2024 год
1	Проценты по валютным займам	21122	26596
3	Проценты по обязательствам по аренде	110	142

11.3. Прочие доходы и расходы, относящиеся к одному или нескольким аналогичным фактам хозяйственной жизни, зачтены и отражены в ОФР свернуто, при этом:

- по фактам выбытия ОС, других внеоборотных активов, имущественных прав зачтены доходы и расходы по каждой сделке, по каждому факту выбытия;
- по курсовым разницам, валютнообменным операциям, переоценке, обесценению зачет прочих доходов и прочих расходов произведен в целом за отчетный период.

В таблице 11.3. приведена расшифровка прочих доходов по строке 2340 отчета о финансовых результатах (ОФР)

Таблица 11.3.

№ пп	Виды прочих доходов	2025 год	2024 год
1	Результат от инвентаризации	126	63
2	Положительные курсовые разницы	104779	-
3	Восстановление резерва по сомнительным долгам	-	159
4	Штрафы, пени, неустойки по договорам	50	373
5	Исправление несущественных ошибок прошлых лет, выявленных в отчетном году	-	435

В таблице 11.4. приведена расшифровка прочих расходов по строке 2350 отчета о финансовых результатах (ОФР)

Таблица № 11.4

№ пп	Виды прочих расходов	2025 год	2024 год
1	Отрицательные курсовые разницы	1943	3693
2	Убыток от продажи валюты	52	104
3	Списание активов, не способных приносить экономические выгоды	18	264
16	Налоги и сборы	2127	2467
17	Расходы на услуги банков	181	1455
18	Прочие, в т.ч. расходы на корпоративное мероприятие		

12. Налог на прибыль организаций

12.1. По строке 2410 ОФР отражена сумма текущего и отложенного налога (строки 2411 и 2412), за исключением суммы отложенного налога, относящегося к операциям, не включаемым в чистую прибыль (убыток), и за исключением текущего и отложенного налога, относящегося к прекращаемой деятельности.

12.2. В расчете величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2025 г. применена налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%

Отложенный налог (строка 2412)

Таблица 12.1

Показатель	За 2025 год	За 2024 год
Результат возникновения (погашения) временных разниц в отчетном периоде	(36993)	(5640)
Результат пересчета в связи с изменением применяемой налоговой ставки с 01.01.2025 (с 20 до 25%)	X	1538
Итого	(36993)	(4102)

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения

Таблица 12.2

№ п/п	Показатель	За 2025 год
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	168050
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль (1*20%,25%)	42013
3	Постоянный налоговый расход (доход)	5375
5	Налог на прибыль (2 + 3)	47388

12.3. Отложенные налоговые активы (ОНА) и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются в бухгалтерском балансе (строки 1180, 1420) развернуто. На 31.12.2024 ОНА и ОНО сформированы по ставке 25%, действующей с 01.01.2025.

13. Капитал

13.1. Форма отчета об изменениях капитала (ОИК) изменена по сравнению с БФО за 2024 год в связи с началом применения ФСБУ 4/2023. Изменения преимущественно технические и связаны с группировкой и расположением показателей капитала, в частности, из ОИК исключен раздел 2 и все корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением существенных ошибок приведены в основной таблице отчета после данных о величине капитала до корректировок на соответствующую отчетную дату.

Изменены коды строк ОИК, при этом цифровая информация и наименование показателей остались без изменений, за исключением представления неоплаченного капитала. Так как технические изменения не влияют на мнение пользователей о представленной информации, поэтому это не рассматривается как корректировка показателей БФО, а даются пояснения.

13.2. Уставный капитал общества состоит из номинальной стоимости долей его участников

Размер уставного капитала: 90205 тыс. руб. (с 2010 г.).

Операции с уставным капиталом в 2023 году не осуществлялись.

13.3. Пояснения к строке 1350 «Добавочный капитал» бухгалтерского баланса

Добавочный капитал в размере 7 тыс. рублей образован в результате курсовой разницы долей от уменьшения уставного капитала согласно решению участников в 2007 году.

13.4. Пояснения к строке 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» бухгалтерского баланса

1) В 2023 году были объявлены дивиденды к выплате по результатам 2024 года на сумму 10 000 тыс. руб.

Выплата дивидендов произведена путем перечисления денежных сумм дивидендов в соответствии с долями участников. В результате чего уменьшение нераспределенной прибыли в связи с выплатой дивидендов по строке 1370 баланса и строке 3327 ОИК произведено на 10 000 тыс. рублей.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 31.12.2023г. составила 128394 тыс. рублей, в том числе за 2024г. – 7732 тыс. рублей и чистая прибыль отчетного 2023г. – 120662 тыс. рублей.

2) В 2023 году Обществом было получено уведомление от ФНС, связанное с начислением имущественных налогов за 2024г., выявлена существенная ошибка в бухгалтерском учете и отчетности за 2024 год, за который БФО была уже утверждена. Налог на имущество по кадастровой стоимости за 2024г был уменьшен на 2457 тыс. рублей. Ошибка исправлена путем ретроспективного пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности за отчетные периоды, отраженные в бухгалтерской отчетности организации за текущий отчетный год, как если бы ошибка предшествующего отчетного периода никогда не была допущена.

Исправление ошибки за 2024 год отражено в Отчете об изменениях капитала по строке 3220 (ОИК) за 2023 год в графе «Нераспределенная прибыль (убыток)» - 2211 тыс. рублей

На 31 декабря 2024г. после корректировки по строке 3201 ОИК отражен увеличенный показатель нераспределенной прибыли - 17732 тыс. рублей.

13.5. Информация о ретроспективном изменении показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности

Таблица № 13.5

№ п/п	Показатель	Изменение подходов	Представление в отчетности до 2023 года			Представление в отчетности 2023 года		
			Строка	На 31.12.2024	На 31.12.2023	Строка	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Нераспределенная прибыль		1370 ББ	15 521	(28 775)	1370 ББ	17732	(28 775)
2	Расчеты по налогам и сборам		15203 ББ	7 557	7 859	15203 ББ	6252	7859
3	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	Взносы в ПФР входят в состав строки 15203 ББ	15205 ББ	1 242	-	15205 ББ	28	-
4	Себестоимость продаж		2120 ОФР	(62 054)	(55 039)	2120 ОФР	(59 598)	-
5	Прибыль (убыток) до налогообложения		2300 ОФР	60 514	(37 073)	2300 ОФР	62 970	-
6	Налог на прибыль		2410 ОФР	(16 218)	1 610	2410 ОФР	(16 463)	-

	Текущий налог на прибыль	2411 ОФР	(12 116)	(15 352)	2411 ОФР	(12 361)	-
8	Чистая прибыль (убыток)	2400 ОФР	44 296	(35 476)	2400 ОФР	46 507	-
9	Совокупный финансовый результат	2500 ОФР	44 296	(35 476)	2500 ОФР	46 507	-

В связи с данными исправлениями ошибок показатели по соответствующим строкам в формах отчетности за 2025 год и за предыдущие отчетные периоды не совпадают.

14. Движение денежных средств

14.1. Расшифровка строки 1250 баланса (ББ)

Таблица № 14.1

№ п/п	Показатель	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Наличные денежные средства	201	31	153
2	Денежные средства на банковских счетах в рублях	42221	38818	12261
3	Денежные эквиваленты (банковские депозиты на срок до 3 месяцев)	-	47160	-
4	Денежные средства на банковских счетах в валюте	88540	45652	118672

14.2. При составлении отчета о движении денежных средств (ОДДС) сумма НДС выделена из поступлений от покупателей и из платежей поставщикам, а также из платежей в бюджет (возврат из бюджета). Свернутая сумма НДС отражена по стр.4129 в составе прочих платежей:

- ✓ За 2025 год – 9814 тыс. рублей.
- ✓ За 2024 год в составе прочих поступлений по строке 4116 – 15295 тыс. рублей.

В связи с распределением «входящего» НДС между облагаемыми и необлагаемыми операциями НДС исключен из платежей поставщикам в полном объеме, так как невозможно достоверно определить, какая часть уплаченного поставщикам налога будет формировать стоимость приобретенных товаров, работ, услуг, а какая часть будет принята к вычету.

14.3. Денежные потоки в иностранной валюте для целей составления ОДДС отражены по курсу ЦБ РФ на дату совершения операций.

14.4. В ОДДС свернуто отражаются:

- ✓ НДС, выделенный из поступлений и платежей;
- ✓ суммы коммунальных платежей по сдаваемым в аренду помещениям, уплаченные поставщикам и возмещенные арендаторами;
- ✓ возвраты денежных средств от поставщиков, арендаторам, ошибочно перечисленных сумм;
- ✓ возвраты подотчетных сумм.

14.5. Расшифровка к строке 4119 «Прочие поступления от текущих операций»

Таблица № 14.5

№ п/п	Вид поступлений от текущих операций	за 2025 год	за 2024 год
1	Проценты по депозитам	16603	14852
2	НДС в составе поступлений	-	360
3	Пени, недоимки от арендаторов	82	83

14.6. Расшифровка к строке 4129 «Прочие платежи от текущих операций»

Таблица № 14.6

№ п/п	Вид платежей по текущим операциям	за 2025 год	за 2024 год
1	Уплата налогов (кроме налога на прибыль и НДС)	(6860)	(11532)
2	Услуги банка	(2823)	(2620)
3	НДС в составе платежей	(131)	-

14.7. Расшифровка платежей по строке 4221, строке 4322 и строки 4323

Таблица № 14.7

№ п/п	Вид платежей	за 2025 год	за 2024 год
1	Инвестиционные операции - приобретение, создание, модернизация, реконструкция внеоборотных активов: – ремонт системы кондиционирования, устройство ограждения с северной стороны Хоккайдо центра, ноутбук, легковой автомобиль Geelly Mondjaro	(1607)	(7956)
2	Финансовые операции, всего	(81413)	(60987)
3	– платежи на уплату дивидендов участникам	(9836)	2848
4	– возврат займов	(70277)	(57027)

15. Условные обязательства и активы

На отчетную дату Общество не имеет условных активов, предусмотренных ПБУ 8/2010, возникающих вследствие прошлых событий хозяйственной жизни Общества, когда существование актива на отчетную дату зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом.

16. События после отчетной даты

16.1. События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность:

На деятельность и бухгалтерскую отчетность российских организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, и др.

1) Влияние специальной военной операции (СВО)

Начало специальной военной операции (СВО) является событием общемирового и всероссийского масштаба, которое оказывает существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности участников рынка, в целом на экономику РФ.

Общество расценивает данный экономический кризис в качестве не корректирующего события после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. Ожидается, что предпринимаемые антикризисные законодательные правительственные меры для стабилизации экономической ситуации в РФ и минимизации последствий кризиса, такие как ограничение валютных переводов за пределы РФ и проведение иностранных сделок могут повлиять на деятельность компаний из различных отраслей. В настоящее время руководство Общества постоянно проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества, изменений в законодательных и иных нормативных правовых актах или государственной политике, которые могут иметь негативные последствия для Общества.

Имеется достаточно высокий уровень неопределенности в развитии экономической ситуации в ближайшие 12 месяцев.

Организация оценивает влияние данной неопределенности на свое финансовое положение и финансовые результаты деятельности как существенное:

- ✓ уменьшение валовой прибыли – 8%
- ✓ увеличение себестоимости – 15%
- ✓ обязательства в иностранной валюте составляют существенную величину.

2) Влияние волатильности валютного рынка

Существенное изменение курсов валют является одним из наиболее распространенных событий после отчетной даты, влияющих на финансовые показатели отчетности организации.

Существенность заключается не только в величине изменения самого курса, а в величине активов и обязательств в инвалюте.

Остаток валютных активов и обязательств, подлежащих пересчету, на 31 декабря 2025 года составляет:

- валютные счета – 176907 тыс. иен;
- валютные депозиты – 3666 тыс. юань;
- валютные займы – 894336 тыс. иен.

В 1-м квартале 2026 г. имело место ослабление курса рубля по отношению к юаню и укрепление к иене.

Так, на момент отчетной даты настоящей бухгалтерской отчетности (13.03.2026) курс иены составляет 50,3928 руб./100 иен., по сравнению с 50,0491 руб./100 иен по состоянию на 31.12.2025.

По состоянию на 31.12.2025 Общество имело существенную кредиторскую задолженность в иностранной валюте по долговым обязательствам, не погашенную на дату подписания отчетности, а также активы, выраженные в иностранной валюте:

Таблица № 16.1

Объекты учета в инвалюте на 31.12.2025		Сумма по курсу на, тыс. руб.:		Влияние курса: (+) увеличение, (-) уменьшение, тыс. руб.
Строка баланса	Сумма	31.12.2025	13.03.2026	
1410+1510	894336 иен	447607	450681	(-)3074
1253	176907 иен	88540	89148	(+) 608
1240	3666 юань	40906	42169	(+)1263

Рост курса иностранных валют привел к уменьшению положительной курсовой разницы на дату подписания отчетности на 1203 тыс. рублей.

При составлении финансовой отчетности по состоянию на 31.12.2025 года по курсу на 13.03.2026 года финансовый результат Общества уменьшился бы на 1203 тыс. руб. и составил бы прибыль в сумме 119459 тыс. руб. вместо указанных 120662 тыс. руб. прибыли.

Данное событие Общество расценивает как отрицательно косвенное влияние.

В целом после отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

17. Информация о связанных сторонах

17.1. Связанными сторонами (аффилированными лицами) Общества являются:

- физическое лицо - Нестеров Андрей Сергеевич - является единоличным исполнительным органом (генеральный директор) в течение всего проверяемого периода;
- юридическое лицо - Компания «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония - участник, доля в уставном капитале Общества составляет более 25% (25,324%)
- физическое лицо - Миядзаки Хидэки - Председатель Компании «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония, владелец компании.

17.2. В течение 2025 года имели место следующие операции со связанными сторонами (аффилированными лицами):

Таблица № 17.2

Наименование /ФИО связанной стороны	Операции со связанной стороной, осуществляемые в 2025 г.	Сумма операций в 2025 г., тыс. руб.	Незавершенные расчеты на 31.12.2025г., тыс. руб.
-------------------------------------	--	-------------------------------------	--

Компания «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония	Связанная сторона – займодавец по договорам займа в яп. иенах: № 1-2013 от 20.12.2013г. № 1-2020 от 18.03.2020г. В отчетном периоде имело место: - начисление % по двум договорам - погашение % по договору займа № 1-2013 от 20.12.2013г. - погашение % по договору займа № 1-2020 от 18.03.2020г. - погашение части займа по двум договорам: - погашение займа по договору № 1-2013 от 20.12.2013г. - погашение займа по договору № 1-2020 от 18.03.2020г.	21123 19798 1325 70277 59675 10602	Кредиторская задолженность: • по основному долгу с учетом курсовых разниц на 31.12.2025г. – <u>446589</u> . • по выплате процентов с учетом курсовых разниц – <u>1018</u> .
Компания «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», Япония,	Связанная сторона – участник Общества с долей 25,32% - выплачено дивидендов за 2024 год - налог с доходов 15%	2153 380	
Остальные 9 участников Общества	Связанная сторона – участники Общества с долей каждого <20% - выплачено дивидендов за 2024 год - налог с доходов 15%	6354 1113	

Все расчеты в отчетном периоде осуществлялись в денежной форме.

Резервы по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами в 2025 не создавались, списание безнадежных долгов не осуществлялось.

Размер вознаграждения, выплачиваемого основному управленческому персоналу:

- краткосрочные – за 2024 год: 6779 тыс. руб.;
- за 2025 год: 7801 тыс. руб.;
- долгосрочные – отсутствуют.

17.3. Информация о бенефициарных владельцах:

Бенефициарный владелец – физическое лицо, которое, в конечном счете, прямо или косвенно через третьих лиц владеет или имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале организации либо имеет возможность контролировать действия организации.

Общество считает, что по состоянию на 31.12.2025 бенефициарным владельцем является Миядзаки Хидэки, председатель компании «Ивакура кэнсэцу кабусики кайся», гражданин Японии.

С бенефициарными владельцами операции не осуществлялись в 2025г.

18. Иная информация

18.1. Величина выплаченного (подлежащего выплате) аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2025 год - 140 тыс. руб.

18.2. Информация о непрерывности деятельности

При подготовке финансовой отчетности Общество провело оценку непрерывности деятельности в дальнейшем. По данной оценке, информация о существенной неопределенности в отношении событий или условий, которые могут вызвать серьезные сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность отсутствует.

Подтверждение тому являются:

а) события и условия финансового характера:

- стоимость чистых активов является положительной (строка 3300 отчета об изменениях капитала -ОИК) – 218606 тыс. рублей;
- отсутствие займов с истекающим сроком погашения в отсутствие каких-либо реалистичных перспектив их погашения. Общество соблюдает условия валютных займов и погашает свои заемные обязательства согласно договорным графикам платежей;
- отсутствие отрицательных денежных потоков от текущих операций, отраженных в Отчете о движении денежных средств (ДДС) за 2025г.;
- прибыль от обычной деятельности и отсутствие значительного снижения стоимости активов, используемых для формирования денежных потоков;
- отсутствие просроченной задолженности по выплате дивидендов;

б) события и условия, связанные с организацией деятельности:

- намерение Общества продолжать свою деятельность проявляется в первую очередь заключением новых, продлением текущих договорных отношений с арендаторами на долгосрочную перспективу;
- стабильность ключевого управленческого персонала в отсутствии возможности соответствующей замены;
- стабильность в обеспечении Общества кадровыми ресурсами;

в) прочие события и условия:

- руководство Общества принимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Общества, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Общества. Осуществляя данные меры, Общество стремится обеспечить устойчивый рост прибыли, соблюдение законодательных требований к капиталу и нормативных требований к показателям платежеспособности и ликвидности финансовых институтов;
- Общество не имеет судебных разбирательств, в которых ответчиком выступало бы Общество;
- Общество имеет договоры страхования имущества и гражданской ответственности по опасным объектам имущества на достаточное страховое покрытие при наступлении страхового случая.

Таким образом, Общество имеет положительную оценку в способности непрерывно продолжать свою деятельность.

18.3. Информация о рисках хозяйственной деятельности Организации.

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на достижение поставленных целей. Общество осуществляет постоянный мониторинг соответствующих рисков и принимает предотвращающие и корректирующие меры, направленные на снижение воздействия кризисных явлений. Управление рисками рассматривается как один из важнейших элементов стратегического управления и внешнего контроля.

а) Правовой риск - риск возникновения убытков вследствие допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (неверное составление документов, нарушения контрагентами нормативных правовых актов, а также условий заключенных договоров). Для снижения вероятности правового риска Общество проводит работу по повышению юридической и профессиональной грамотности сотрудников, путем получения письменных разъяснений от контролирующих органов, консалтинговых компаний относительно применения законодательства.

б) Высокий уровень конкуренции на рынке, появление организаций, осуществляющих аналогичные виды деятельности, падение, колебание спроса на рынке. С целью минимизации указанного риска маркетинговая стратегия ООО «ХОДЕГ» сориентирована в первую очередь на повышение уровня потребительского спроса арендаторов на сдаваемые в аренду помещения путем индивидуального подхода в соответствии с пожеланиями арендаторов в планировке и отделке арендуемых помещений; обеспечения комфортной, безопасной и эстетичной среды для работы, общения сотрудников и посетителей высокотехнологичного и сейсмостойкого здания «Хоккайдо центра».

соответствующего стандарту Японии и подтвержденного сейсмическими расчетами в России, расположенного в чистом зеленом районе вблизи от административного центра города.

в) Валютный риск. Значительные колебания курса рубля по отношению к иностранным валютам могут оказать негативное влияние на затраты, оказать влияние на финансовое состояние Общества при проведении валютных операций, учитывая, что кредитные обязательства Общества выражены в иностранной валюте - японская иена. Получение доходов Обществом осуществляется как в рублях, так и в иностранных валютах, поэтому риски, связанные с колебанием курса обмена иностранных валют, оцениваются Обществом как значительные. Однако в случае возникновения указанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по нивелированию сложившихся негативных изменений колебания курса иностранной валюты (японской иены) по отношению к рублю. Несмотря на то, что данный вид риска находится вне зоны влияния Общества, ведется работа по минимизации риска. В частности, составляются графики платежей по оплате кредиторской валютной задолженности с учетом авторитетных прогнозов динамики курсов валют в будущем.

г) Нестабильность налогового законодательства (введение новых налогов и сборов, изменение налоговых ставок, порядка определения налоговой базы по какому-либо налогу). В случае внесения изменений в действующий порядок и условия налогообложения Общество намерено осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений, привлекать профессиональных специалистов в юриспруденции и консалтинге, при необходимости осуществлять проведение консультаций с аудитором с целью выработки возможной линии защиты на случай претензий фискальных органов. В случае изменения требований по лицензированию деятельности Общества Обществом будут приняты необходимые меры для получения соответствующих лицензий и разрешений.

д) Потеря репутации компании. В целях управления риском потери репутации проводится работа по поддержанию положительного имиджа Общества в границах зоны хозяйственной деятельности, используя публикации в СМИ, участие в бизнес-форумах и общественных советах (Инвестиционный совет при губернаторе Сахалинской области, Общественный совет при Агентстве по архитектуре Сахалинской области, Общественный совет по ОРВ при Министерстве экономического развития Сахалинской области, Ассоциации «Сахалинстрой» и др.).

е) Финансовые риски могут возникнуть на фоне антироссийских санкций Запада из-за событий, связанных с военной операцией РВС на Украине, в части правительственных действий по стабилизации экономической ситуации в РФ, поддержки курса рубля, в связи с введением ограничений на перевод иностранной валюты иностранным инвесторам и партнерам. Общество намерено предпринять все возможные меры против возникновения риска неплатежеспособности по возврату валютных займов иностранной компании.

ж) Инфляционные риски могут привести к увеличению затрат и снижению рентабельности основной деятельности Общества. Определенные виды расходов Общества, в том числе на выплату заработной платы, существенно зависят от общего уровня цен в России. Общество, следуя соблюдению трудового законодательства, ежегодно проводит индексацию заработной платы сотрудников в соответствии с изменением индекса потребительских цен согласно публикуемым данным Росстатом. Также Общество посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля над прибылью стремится обеспечить устойчивый рост доходов, ежегодно осуществляя индексацию договорных арендных ставок так же в соответствии с изменением индекса потребительских цен.

Генеральный директор ООО «ХОДЕГ»



(А.С.Нестеров)

«13» марта 2026 г.

Настоящим прошито,
пронумеровано и скреплено печ.
42 Серех две) лист

Генеральный директор
Ю.О.Епифанов Ю.О.Епифанов

