**Общество с ограниченной ответственностью «Основа Тихорецкий»**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 И ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД)**

## 1. Общие сведения

**1.1. Полное наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Основа Тихорецкий»
**1.2. Сокращенное наименование:** ООО «Основа Тихорецкий»
**1.3. ИНН:** 7806618821, **КПП:** 780601001, **ОГРН:** 1247800035768
**1.4. Юридический адрес:** 195298, г. Санкт-Петербург, пр. Косыгина, д. 27, корп. 1, лит. А, пом. 45-Н, офис 4
**1.5. Дата государственной регистрации:** 05.04.2024
**1.6. Основной вид деятельности:** Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20)
**1.7. Среднесписочная численность сотрудников за 2025 год:** 1 человек (генеральный директор)
**1.8. Уставный капитал: 10 000 (Десять тысяч) рублей**. Сформирован полностью, изменений в отчётном периоде не вносилось.
**1.9. Участники общества (единственный учредитель):**

- **Онисковец Геннадий Степанович** (ИНН 780221707503) – доля 100% номинальной стоимостью 10 000 руб.

**1.10. Сведения о руководстве:**

- Генеральный директор: **Онисковец Геннадий Степанович**.
- Главный бухгалтер: обязанности возложены на генерального директора.

**1.11. Правовые основы деятельности:**

Общество создано путём реорганизации в форме выделения из ООО «Основа» (ОГРН 1227800156550) 05.04.2024 и действует в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом.

## 2. Информация об учётной политике и налогообложении

Бухгалтерская отчётность сформирована в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», действующими федеральными стандартами бухгалтерского учёта (ФСБУ) и учётной политикой организации.

**2.1. Основные положения учётной политики на 2025 год:**

| Положение учётной политики | Утверждённый вариант | Основание |
|---|---|---|
| **Основные средства** | Активы стоимостью не более 100 000 руб. за единицу учитываются в расходах; переоценка не производится; амортизация начисляется линейным способом. | ФСБУ 6/2020 |
| **Учёт капитальных** | Затраты, непосредственно связанные с приобретением (созданием) объектов основных средств, учитываются | ФСБУ 26/2020 |

| Положение учётной политики | Утверждённый вариант | Основание |
|---|---|---|
| **вложений** | на счёте 08 «Вложения во внеоборотные активы» до момента принятия объекта к учёту в качестве основного средства. | |
| **Запасы** | Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости. | ФСБУ 5/2019 |
| **Доходы и расходы** | Учёт доходов и расходов ведётся методом начисления. Выручка признаётся по мере готовности работ, услуг. | ПБУ 9/99, ПБУ 10/99 |
| **Учёт займов и кредитов** | Задолженность по полученным займам отражается с учётом причитающихся на конец отчётного периода процентов. Проценты по займам включаются в прочие расходы. | ПБУ 15/2008 |
| **Учёт расходов будущих периодов** | Расходы, произведённые в отчётном периоде, но относящиеся к следующим отчётным периодам, отражаются в составе оборотных активов как расходы будущих периодов и списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся. | ПБУ 10/99 |

**2.2. Применение упрощённых способов ведения бухгалтерского учёта:**

В соответствии с частью 4 статьи 6 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте» организация применяет упрощённые способы ведения бухгалтерского учёта, включая составление упрощённой бухгалтерской отчётности. Упрощённая бухгалтерская отчётность составлена с учётом того, что:

- не применяется ПБУ 18/02 «Учёт расчётов по налогу на прибыль»;
- не применяется ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Изменения в учётную политику в отчётном периоде не вносились.

**2.3. Информация о налогообложении:**

- Организация применяет **упрощённую систему налогообложения (УСН)** с объектом «доходы минус расходы».
- В соответствии с **п. 3 ст. 161 Налогового кодекса РФ**, при аренде государственного (муниципального) имущества организация исполняет обязанности **налогового агента по налогу на добавленную стоимость (НДС)**. Налог исчисляется с суммы арендной платы и уплачивается в бюджет в порядке, предусмотренном для плательщиков НДС. Срок уплаты налога за истекший квартал приходится на следующие месяцы (в 2026 году).

**3. Характеристика деятельности в 2025 году и основные показатели**

В 2025 году организация не осуществляла активной операционной деятельности, выручка от реализации товаров, работ, услуг отсутствует. Основные усилия были направлены на подготовку к выкупу арендованного имущества и создание собственной инженерной инфраструктуры.

**Ключевые события и операции 2025 года:**

- В течение года Общество арендовало у Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Тихорецкий пр., д. 22, корп. 3, лит. А (договор аренды от 25.10.2023 № 02-А005219). Площадь здания – 41,1 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005364:1051.
- В связи с арендой госимущества Общество исполняло обязанности налогового агента по НДС: исчисляло налог с суммы арендной платы. По состоянию на 31.12.2025 у Общества:
  - возникла обязанность по уплате НДС за 4 квартал 2025 года (срок уплаты приходится на 2026 год). В соответствии с методом начисления данная сумма отражена в составе **краткосрочной кредиторской задолженности** (строка 1520);
  - фактически указанная сумма была перечислена в бюджет досрочно в 2025 году на Единый налоговый счёт, что привело к образованию переплаты (дебиторской задолженности бюджета), отражённой в составе **прочих оборотных активов** (строка 1240). Таким образом, на отчётную дату в балансе одновременно присутствуют задолженность перед бюджетом (по сроку уплаты) и переплата (по факту перечисления), что является следствием временного разрыва между начислением налога и наступлением срока его уплаты.
- В июне 2025 года начата процедура выкупа арендованного имущества в соответствии с Федеральным законом № 159-ФЗ (преимущественное право арендатора).
- Для реализации выкупа проведены обязательные мероприятия:
  - **Инвентаризация земельного участка** по функциональному использованию (договор с ГБУ «ГУИОН» № С30-0001065 от 16.06.2025). Стоимость работ – 16 108,10 руб. (в т.ч. НДС 20%). Данные затраты отнесены на увеличение стоимости приобретаемого земельного участка и учтены в составе капитальных вложений.
  - **Технологическое присоединение** к электрическим сетям для обеспечения энергоснабжения объекта (договор с ПАО «Россети Ленэнерго» № 25-036024-100-142 от 09.06.2025). Общая стоимость услуг – 91 440,63 руб. (в т.ч. НДС 20%). В 2025 году выполнены мероприятия по прокладке линий, которые использоваться для электроснабжения здания, поэтому затраты на его создание учитываются как капитальные вложения, формирующие первоначальную стоимость здания после завершения выкупа.
- Также в 2025 году начаты работы по созданию собственной инженерной инфраструктуры, не связанные с выкупом: **организация ВРУ и прокладка кабеля** (договор с АО «Петербургская сбытовая компания» от 07.08.2025, счёт № 25-78-04534-1). Стоимость работ и материалов – 56 428 руб. (в т.ч. НДС 20%). Данные затраты отражены как отдельные капитальные вложения, формирующие объект основных средств для нужд организации.
- На 31.12.2025 затраты, связанные с инвентаризацией участка и технологическим присоединением, отражены на счёте 08 «Вложения во внеоборотные активы» в составе материальных внеоборотных активов (строка 1150 баланса). Их общая сумма составила 108 тыс. руб. (инвентаризация земельного участка – 16 тыс. руб., технологическое присоединение – 92 тыс. руб.). Затраты по договору с АО «Петербургская сбытовая компания» (организация ВРУ и прокладка кабеля) в сумме 56 тыс. руб. отражены в составе дебиторской задолженности как аванс выданный, поскольку работы завершены в 2026 году.
- 04.02.2025 Обществом заключён договор на сопровождение СБИС ЭО-Базовый сроком действия до 05.02.2026. Стоимость услуг по договору составила 7 000 руб., оплачена единовременно авансом. На 31.12.2025 неистекшая часть стоимости услуг (1 000 руб., приходящаяся на период с 01.01.2026 по 05.02.2026) отражена в составе расходов будущих периодов (счёт 97) и включена в строку 1240 «Финансовые и другие оборотные активы».
- В декабре 2025 года издано распоряжение Комитета имущественных отношений «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда…» (от 16.01.2026 № 55-РЗ), утверждена цена выкупа – **2 100 000 руб.** (здание – 1 658 000 руб., участок – 442 000 руб.) с рассрочкой на **5 лет (60 месяцев)**. Проценты за рассрочку начисляются по ставке 1/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ.
- **В течение всего 2025 года** для финансирования текущей деятельности (уплата арендных платежей, оплата подготовительных работ, услуг банка и иных операционных расходов) от

учредителя Онисковца Г.С. привлекались **беспроцентные займы**. На 31.12.2025 сумма основного долга по займам составила **948 000 руб.** (отражена в строке 1410 баланса). Условия займов: срок возврата – более 12 месяцев, проценты не начисляются и не уплачиваются.

## 4. Расшифровка основных статей бухгалтерского баланса на 31.12.2025

### 4.1. Внеоборотные активы

- **Материальные внеоборотные активы (стр. 1150) – 108 тыс. руб.**Данная сумма представляет собой **незавершённые капитальные вложения**, связанные с выкупом арендованного имущества:
  - затраты на инвентаризацию земельного участка – **16 тыс. руб.**;
  - затраты на технологическое присоединение к электрическим сетям – **92 тыс. руб.**.

  После завершения сделки по выкупу здания и земельного участка (в 2026 году) эти затраты будут включены в первоначальную стоимость соответствующих объектов основных средств.

### 4.2. Оборотные активы

- **Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250) – 86 тыс. руб.**
  Остаток на расчётном счёте в ПАО «Сбербанк».
- **Финансовые и другие оборотные активы (стр. 1240) – 30 тыс. руб.**
  Включают:
  - **переплату по налогу на добавленную стоимость (дебиторскую задолженность бюджета) – 29 тыс. руб.**
    Данная сумма представляет собой досрочно уплаченный в 2025 году НДС, исчисленный Обществом как налоговым агентом за 4 квартал 2025 года. В соответствии с методом начисления обязанность по уплате налога возникла в 4 квартале 2025 года, однако срок уплаты приходится на 2026 год. Фактическое перечисление денежных средств в бюджет в 2025 году привело к образованию переплаты (аванса) на Едином налоговом счёте, которая до наступления сроков уплаты учитывается в составе оборотных активов.
  - **расходы будущих периодов (аванс, выданный за услуги СБИС ЭО-Базовый) – 1 тыс. руб.**
    Стоимость услуг по сопровождению, оплаченная авансом за период, выходящий за пределы 2025 года, отражена на счёте 97 и будет равномерно списываться на расходы в течение срока действия договора (до 05.02.2026).
  - **аванс выданный** по договору с АО «Петербургская сбытовая компания» (организация ВРУ и прокладка кабеля) – 56 тыс. ру**б.**

### 4.3. Капитал и обязательства

- **Уставный капитал (стр. 1310) – 10 тыс. руб.**
- **Нераспределённый убыток (стр. 1370) – (-1 263 тыс. руб.)**
  Сформирован из убытка прошлого периода (2024 год) и убытка отчётного 2025 года.
- **Капитал (стр. 1300)** – отрицательная величина **(-769 тыс. руб.)** (рассчитано как уставный капитал 10 тыс. руб. + непокрытый убыток 1 263 тыс. руб. с учётом округления до тыс. руб. в балансе).
- **Долгосрочные заёмные средства (стр. 1410) – 948 тыс. руб.** Задолженность по долгосрочным **беспроцентным займам**, полученным от учредителя в 2025 году. Средства займов направлены на:
  - уплату арендных платежей по договору аренды с КУГИ;
  - финансирование подготовительных мероприятий к выкупу (услуги ГБУ «ГУИОН», оплата технологического присоединения, работы по организации ВРУ);
  - оплату комиссий и услуг банка (расчётно-кассовое обслуживание, проведение платежей), а также иных операционных расходов.

  Срок погашения займов – более 12 месяцев после отчётной даты. В связи с беспроцентным характером обязательства проценты не начисляются.
- **Краткосрочная кредиторская задолженность (стр. 1520) – 29 тыс. руб.**
  Представляет собой исключительно **задолженность перед бюджетом по налогу на добавленную**

**стоимость (НДС)**, исчисленную Обществом как налоговым агентом за 4 квартал 2025 года, в соответствии с методом начисления. Срок уплаты налога приходится на 2026 год. Несмотря на то, что сумма фактически перечислена в бюджет досрочно в 2025 году (что отражено в составе оборотных активов как переплата), в пассиве баланса обязательство показано развёрнуто, поскольку срок исполнения обязанности по уплате ещё не наступил. После наступления сроков уплаты и проведения зачёта с Единым налоговым счётом указанная задолженность будет погашена.

**5. Анализ финансовых результатов**

В связи с отсутствием операционной деятельности выручка в 2025 году не формировалась. Расходы организации за год составили **811 тыс. руб.**, что привело к чистому убытку в размере **811 тыс. руб.** (стр. 2400). Величина убытка соответствует разнице между непокрытым убытком на конец года (1 263 тыс. руб.) и на начало года (452 тыс. руб.) согласно балансу.

**Структура расходов:**

| **Вид расходов** | **Сумма, тыс. руб.** | **Примечание** |
|---|---|---|
| Расходы по обычным видам деятельности | 707 | Включают: арендную плату за нежилое здание по договору с КУГИ (без учёта НДС, так как НДС перечисляется в бюджет как налоговый агент и не является расходом организации), коммунальные услуги, услуги связи, обслуживание расчётного счёта |
| Прочие расходы | 104 | Включают: услуги банка (комиссии за РКО, проведение платежей), расходы на сопровождение СБИС в части, относящейся к 2025 году, и иные операционные расходы. Проценты по займам отсутствуют в связи с беспроцентным характером заимствований. |
| **Итого расходов** | **811** | |

Убыток обусловлен необходимостью нести текущие расходы (аренда, подготовка к выкупу, обслуживание банковских счетов) при отсутствии доходов от основной деятельности. Такая ситуация является обычной для этапа становления бизнеса и подготовки к приобретению собственных основных средств.

**6. Инвентаризация активов и обязательств**

На основании приказа № 2 от 15.12.2025 проведена инвентаризация перед составлением годовой отчётности по состоянию на 28.12.2025.

| **Объект учёта** | **Дата проведения** | **Результат** |
|---|---|---|

| Объект учёта | Дата проведения | Результат |
|---|---|---|
| Основные средства (капитальные вложения) | 28.12.2025 | Расхождений не выявлено, затраты на счёте 08 подтверждены первичными документами (договоры с ГБУ «ГУИОН», ПАО «Россети Ленэнерго») |
| Материально-производственные запасы | 28.12.2025 | Отсутствуют |
| Денежные средства | 31.12.2025 | Остатки подтверждены выпиской банка |
| Дебиторская задолженность | 31.12.2025 | Подтверждена: переплата по НДС – сверкой с налоговым органом; расходы будущих периодов – договором с СБИС и расчётом |
| Кредиторская задолженность | 31.12.2025 | Подтверждена: задолженность по НДС – налоговой декларацией и расчётом |

Недостач и излишков не установлено.

**7. Принцип непрерывности деятельности**

Бухгалтерская отчётность подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности. Несмотря на отрицательную величину капитала и убыток, организация имеет реальную возможность восстановить финансовое положение за счёт приобретения в собственность ликвидного недвижимого имущества (здание и земельный участок), которое с 2026 года будет использоваться для получения дохода (сдача в аренду или использование в собственной деятельности). Привлечённые долгосрочные беспроцентные займы от учредителя и предоставленная государством рассрочка платежа позволяют обществу исполнять текущие обязательства и завершить сделку по выкупу.

**8. События после отчётной даты**

21 января 2026 года между ООО «Основа Тихорецкий» и Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга заключён **договор купли-продажи № 5351-ПП** нежилого здания (кадастровый номер 78:36:0005364:1051) и земельного участка (кадастровый номер 78:36:0005364:3142). Цена сделки – **2 100 000 руб.**, оплата производится в рассрочку на 60 месяцев с уплатой процентов (графики платежей – приложения 1 и 2 к договору).

**28 января 2026 года** произведена государственная регистрация перехода права собственности на объекты недвижимости (записи в ЕГРН № 78:36:0005364:1051-78/011/2026-8 и № 78:36:0005364:3142-78/011/2026-2). В связи с рассрочкой платежа в силу закона зарегистрировано обременение в виде **ипотеки** в пользу Санкт-Петербурга сроком на 5 лет.

Данное событие существенно изменило структуру активов и обязательств компании:

- В составе внеоборотных активов с 2026 года будут отражены здание и земельный участок общей стоимостью 2 100 000 руб., а также капитальные вложения, относящиеся к выкупу (ранее учтённые на счёте 08), будут включены в их первоначальную стоимость.
- В составе долгосрочных обязательств отражена задолженность по рассрочке платежа (в сумме основного долга, подлежащего погашению более чем через 12 месяцев после отчётной даты), а также краткосрочная часть – в составе краткосрочных обязательств.
- С даты регистрации прекращён договор аренды, объекты перешли в собственность общества, что создаёт основу для будущей операционной деятельности. С этого момента у организации прекращаются обязанности налогового агента по НДС в отношении данного имущества.

**Дата составления пояснений:** 23 марта 2026 г.

**Генеральный директор**
ООО «Основа Тихорецкий»
_____ / Онисковец Г.С. /