

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

АО «Сител ДВ»

за 2025 год

1. Информация об организации	2
2. Порядок формирования бухгалтерской отчетности	3
3. Сведения об учетной политике	3
4. Основные средства	4
5. Финансовые вложения	6
6. Запасы	6
7. Дебиторская задолженность	7
8. Обязательства	8
9. Доходы и расходы организации	9
10. Информация о связанных сторонах	10
11. Чистые активы	10
12. Обесценение нефинансовых внеоборотных активов	10
13. Применимость допущения непрерывности деятельности Общества	10
14. События после отчетной даты	11

1. Информация об организации

Полное наименование	Акционерное общество «Сител ДВ»
Сокращенное наименование	АО «Сител ДВ
Адрес (место нахождения)	Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, д. 22, офис 4, индекс 690001
Дата государственной регистрации	03.03.2006 год
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1062536020986
Идентификационный номер налогоплательщика/код причины постановки на учет	2536167654/253601001
Основные виды деятельности	68.20 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом»
Свидетельство о членстве в СРО	Нет
Лицензия	Нет
Обособленные подразделения, филиалы, представительства	Нет
Лицо, ответственное за организацию и состояние бухгалтерского учета и соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций	Генеральный директор Саксин Сергей Владимирович
Лицо, ответственное за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности	Генеральный директор Саксин Сергей Владимирович
Среднесписочная численность за отчетный период	1 человек
Состав учредителей в соответствии с ЕГРЮЛ	Физическое лицо 100%
Размер уставного капитала, количество акций	10 000,00 руб.

2. Порядок формирования бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н (ред. от 19.04.2019) "О формах бухгалтерской отчетности организаций" (Зарегистрировано в Минюсте России 02.08.2010 N 18023) и состоит из:

- Бухгалтерского баланса
- Отчета о финансовых результатах
- Отчета об изменении капитала
- Отчета о движении денежных средств
- Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с Законом N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества.

3. Сведения об учетной политике

Учетная политика организации сформирована в соответствии с Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н (ред. от 07.02.2020) "Об утверждении положений по бухгалтерскому учету "Положение по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации».

Учетная политика Общества утверждена приказом генерального директора от 29.12.2018 № б/н. Изменения и дополнения в Учетную политику внесены Приказом генерального директора от 30.06.2022 г. №1 в связи с утерей права применения УСН и началом применения ОСН.

При формировании учетной политики Общества приняты следующие способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности:

- расчет амортизации по всем основным средствам определяется линейным способом;
- создается резерв по сомнительным долгам;
- оценка запасов рассчитывается по ФИФО;
- учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

4. Основные средства

Учет основных средств осуществляется на основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Утвержден приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. В составе основных средств учитываются активы со сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью более 100 000,00 рублей. В бухгалтерском учете АО «Сител ДВ» применяет линейный способ начисления амортизации.

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период		На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) – всего, в т.ч.:	За 2025 г.	217 009	(20 411)	23 376	(7 651)	240 385	(28 062)
	За 2024 г.	210 390	(13 215)	6 619	(7 196)	217 009	(20 411)
Здания	За 2025 г.	117 699	(9 732)	-	(4 318)	117 699	(14 050)
	За 2024 г.	117 699	(5 386)	-	(4 346)	117 699	(9 732)
Сооружения	За 2025 г.	10 230	(3 095)	11 584	(1 482)	21 813	(4 577)
	За 2024 г.	9 541	(1 732)	688	(1 363)	10 230	(3 095)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	3 712	(1 896)	11 793	(1 384)	15 505	(3 280)
	За 2024 г.	3 387	(1 058)	325	(838)	3 712	(1 896)
Офисное оборудование	За 2025 г.	105	(2)	-	(21)	105	(23)
	За 2024 г.	-	-	105	(2)	105	(2)
Транспортные средства	За 2025 г.	8 762	(5 686)	-	(447)	8 762	(6 133)
	За 2024 г.	8 762	(5 039)	-	(647)	8 762	(5 686)
Земельные участки	За 2025 г.	76 501	-	-	-	76 501	-
	За 2024 г.	71 001	-	5 500	-	76 501	-

4.2 Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства – всего, в т.ч.:	135 823	120 098	126 174
Здания	103 649	107 967	112 312
Сооружения	17 236	7 134	7 809
Машины и оборудование (кроме офисного)	12 225	1 816	2 329
Офисное оборудование	83	104	-
Транспортные средства	2 630	3 077	3 724
Неамортизируемые основные средства – всего, в т.ч.:	76 501	76 501	71 001
Основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	76 501	76 501	71 001

4.3 Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
		фактические затраты	затраты	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты
Капитальные вложения на приобретение основных средств – всего, в т.ч.:	За 2025 г.	-	1 425	(1 425)	-
	За 2024 г.	-	6 619	(6 619)	-
Земельные участки	За 2025 г.	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	5 500	(5 500)	-
Капитальные вложения на создание основных средств – всего, в т.ч.:	За 2025 г.	21 153	28 987	(21 952)	28 188
	За 2024 г.	3 540	17 613	-	21 153
Газопровод	За 2025 г.	10 889	694	(11 584)	-
	За 2024 г.	3 540	7 349	-	10 889
Система пожаротушения	За 2025 г.	10 263	105	(10 368)	-
	За 2024 г.	-	10 263	-	10 263
Конюшня	За 2025 г.	-	28 188	-	28 188
	За 2024 г.	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

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.	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-
	За 2024 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-
в том числе: Паи	За 2025 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-
	За 2024 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-
	За 2024 г.	6	-	-	-	-	-	-	-	6	-

6. Запасы

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.	-	-	24 930	(24 930)	-	-	X	X	-	-
	За 2024 г.	2	-	24 330	(24 332)	-	-	X	X	-	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	2	-	4 262	(2 748)	-	-	(1 517)	-	-	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	-	-	24 930	(24 930)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	20 068	(21 585)	-	-	1 517	-	-	-

Запасы, переданные в залог, у Общества в отчетном и предшествующих периодах отсутствовали.

7. Дебиторская задолженность

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			переклассифицировано	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.	-	-	-	-	-	-	-	7 350	7 350	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	7 350	7 350	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	21 288	-	559	-	(9 003)	-	-	-	5 494	-
	За 2024 г.	148 196	-	10 488	-	(137 397)	-	-	-	2 187	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	7 979	-	324	-	(3 479)	-	-	-	4 824	-
	За 2024 г.	8 974	-	3 479	-	(4 474)	-	-	-	7 979	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	5 524	-	24	-	(5 524)	-	-	-	24	-
	За 2024 г.	6 900	-	5 524	-	(6 900)	-	-	-	5 524	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	7 350	-	66	-	-	-	-	(7 350)	66	-
	За 2024 г.	132 322	-	1 484	-	(126 021)	-	-	-	7 748	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	434	-	145	-	-	-	-	-	580	-
	За 2024 г.	-	-	434	-	-	-	-	-	434	-
Итого	За 2025 г.	21 288	-	559	-	(9 003)	-	-	X	12 844	-
	За 2024 г.	148 196	-	10 488	-	(137 397)	-	-	X	2 187	-

Просроченная дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствует.

8. Обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном 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.	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	43 256	44 504	-	(8 514)	-	79 246	
	За 2024 г.	4 070	46 481	-	(7 295)	-	43 256	
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	8 514	6 672	-	(8 514)	-	6 672	
	За 2024 г.	1 995	8 514	-	(1 995)	-	8 514	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	3 417	-	-	-	3 417	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	628	176	-	-	-	804	
	За 2024 г.	628	24	-	(24)	-	628	
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	1 171	514	-	-	-	1 685	
	За 2024 г.	1 447	-	-	(276)	-	1 171	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	2	5	-	-	-	7	
	За 2024 г.	-	2	-	-	-	2	
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	32 941	33 720	-	-	-	66 661	
	За 2024 г.		32 941	-	-	-	32 941	
Итого	За 2025 г.	43 256	44 504	-	(8 514)	-	79 246	
	За 2024 г.	4 070	46 481	-	(7 295)	-	43 256	

Просроченные обязательства по состоянию на 31.12.2025 г. отсутствуют.

9. Доходы и расходы организации

Доходы организации в соответствии с Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 06.04.2015) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N 1791).

Доходы организации образуются за счет дивидендов, полученных от участия в ООО «Морской бриз» и оказания услуг по передаче имущества в аренду.

Выручка признается на дату перехода права собственности товаров, выполнения работ, оказания услуг. Учет доходов от услуги по передаче имущества в аренду отражается по счету 90.

Расходы организации учитываются в соответствии с Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N 1790).

Расходы по обычным видам деятельности:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	1 519
Затраты на оплату труда	143	48
Отчисления на социальные нужды	44	15
Амортизация	7 651	7 196
Прочие затраты	19 490	16 574
Итого по элементам	27 328	25 352
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	27 328	25 352

10. Информация о связанных сторонах

Приказ Минфина России от 29.04.2008 N 48н (ред. от 06.04.2015) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008)" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2008 N 11749).

Список связанных сторон по состоянию на 31.12.2025 г:

Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание, в силу которого лицо признается связанным
Саксин Сергей Владимирович	Генеральный директор	Акционер АО «Сител ДВ», пакет акций 100%
ООО «Морской бриз»	г. Владивосток, ул. Пушкинская, д. 22	Участник ООО «Морской бриз», 50% доли в уставном капитале

Состояние расчетов со связанными сторонами

Дебиторская и кредиторская задолженность Общества на 31.12.2025 г. по связанным сторонам:

Наименование связанной стороны	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность
Саксин Сергей Владимирович	-	66 661

11. Чистые активы

Чистые активы на конец отчетного периода составили 183 688 тыс. руб.

12. Обесценение нефинансовых внеоборотных активов

Признаков обесценения нефинансовых внеоборотных активов Общества не выявлено.

13. Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Руководство Общества провело оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. События или условия, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность после 12 месяцев от отчетной даты отсутствуют.

14. События после отчетной даты

В 2025 году РФ продолжает ведение специальной военной операции на Украине, данное событие повлекло за собой значительные изменения курсов валют, санкционные ограничения и т.д.

Высокая волатильность иностранной валюты может привести к инфляции и, как следствие, к росту себестоимости оказываемых услуг. На сегодняшний день прогнозировать последствия этих событий на деятельность компании сложно ввиду их временной неопределенности. Общество расценивает данное событие в качестве не корректирующего события после отчетного периода.

В настоящее время АО «Сител ДВ» не предъявлено существенных исков и в отношении него не ведется и не планируется никаких судебных разбирательств, способных повлиять на финансовое положение организации или способность ее осуществлять деятельность в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор

Саксин С.В.

27 марта 2026 г.