

Общество с ограниченной ответственностью «ИСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ИНН 7802135894

194100, Санкт-Петербург, Б.Сампсониевский, д. 68, лит. Д, пом. 4Н, офис 16
р/сч. 40 702 810 922 020 000 936 в Филиале ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Санкт-Петербург к/сч
30 101 810 800 000 000 706 БИК 044 030 706

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА к бухгалтерской отчетности за 2025 год

1. Общие сведения об организации и собственниках

- 1.1. Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ИСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее «Общество»);
- 1.2. Юридический адрес: 194100, Санкт-Петербург, Б.Сампсониевский, д.68, лит.Д, пом. 4Н, офис 16.
- 1.3.Дата и номер государственной регистрации организации: 25.11.1999 г., № 1027801550798
- 1.4.Среднегодовая численность работников на 31.12.25 г. - 2 человека;
Пенсионеров и предпенсионеров в компании нет.
- 1.5.Исполнительный орган Общества - генеральный директор Деянович Ольга Геннадьевна;
- 1.6.Уставный капитал Общества 8 000 000 (Восемь миллионов) рублей. Внесен полностью.
- 1.7.Учредители Общества:
 1. Гольшкин Андрей Витальевич, размер доли - 45.12% Уставного капитала Общества;
 2. Комягин Дмитрий Юрьевич, размер доли - 5.76% Уставного капитала Общества;
 3. Резников Сергей Витальевич, размер доли - 11.28% Уставного капитала Общества;
 4. Руденко Илья Юрьевич, размер доли - 15.28% Уставного капитала Общества;
 5. Сорокин Кирилл Максимович, размер доли - 11.28% Уставного капитала Общества;
 6. АО «АНД РИЭЛТИ», размер доли - 11.28% Уставного капитала Общества;
- 1.8. Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
- 1.9. Общество относится к субъектам малого предпринимательства.
- 1.10.Основным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).
- 1.11. Аффилированных лиц Общество не имеет.
- 1.12.Общество обязательно аудиту не подлежит.

2. Валюта отчетности

Бухгалтерская отчетность ООО «ИСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ» составлена в тыс.руб.

3. Стандарты, по которым составлена отчетность

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в

редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

4. Учетная политика

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись. Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись. Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

Положение учетной политики		Основание
	4.1 Основные средства	
Принятие к учету	Объекты, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС, имеющие стоимость не более 100 000 руб. за единицу, учитываются за балансом, а затраты на их приобретение и создание признаются расходами периода, в котором они понесены.	п. 5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства"
Оценка	После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Переоценка не производится.	п.13 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Способ и период начисления амортизации	Амортизация основных средств начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.	п.33, 35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
Срок полезного использования	Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС устанавливается приказом руководителя исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта.	п.9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»

	4.2 Учет материально-производственных запасов	
Оценка списания материально-производственных запасов	Оценка материально-производственных запасов при их использовании и прочем выбытии производится по средней себестоимости.	п. 36 ФСБУ 5/2019 "Запасы" (утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 г. N 180н)
	4.3 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	
Учет процентов по займам и кредитам	Проценты по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов	П. 4 ПБУ 15/2008 "Учет расходов по займам и кредитам", утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.
	4.4 Учет доходов и расходов	
Учет общехозяйственных расходов	Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи".	п.18-19 ПБУ 10/99
Признание выручки от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления	Выручка от выполнения работ, оказания услуг признается по завершению выполнения работы, оказания услуги. Операционный цикл равен 12 месяцам.	п. 13 и п. 17 ПБУ 9/99 "Доходы организации" (утв. Приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. N 32н)"

5. Аренда и ее признание в учете, отражение в отчетности

Общество арендует производственное помещение по договору аренды № 03/10 от 18.05.2010 без права выкупа. Ввиду того что у Общества есть право на упрощенные способы ведения учета и составления отчетности, предмет аренды не квалифицируется в качестве права пользования активом и обязательство по аренде не признается (п.11 ФСБУ 25/2018).

6. Основные средства, капитальные вложения в основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса приняты к учету нежилые помещения, земельные участки, оборудование, необходимое для эксплуатации нежилых помещений, а также благоустройство территории. В табличной части пояснений к балансу представлено подробно в разделе 4 и 4.1.

7. Нематериальные активы

В состав строки 1170 баланса «Нематериальные, финансовые и прочие внеоборотные активы» входят расходы будущих периодов: расходы на право пользование программными продуктами и сервисами на период более 12 месяцев. Нематериальные активы на балансе отсутствуют. В случае их приобретения данные объекты будут признаны по ФСБУ 14/2022 и согласно учетной политике Общества как НМА по

балансовой (без переоценки) стоимости с учетом накопленной амортизации. Никакие корректировки в учете и отчетности не требуются, так как стоимость активов не переоценивается, нет признаков обесценения, срок полезного использования не пересматривается, ликвидационная стоимость устанавливается нулевой по окончании срока эксплуатации объектов НМА. Все числовые раскрытия по данным объектам указаны в табличных пояснениях к балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 3 и 3.1.

8. Запасы

Запасы по строке 1210 на балансе отсутствуют.

9. Инвентаризация

Объект учета	Дата проведения инвентаризации	Примечания
Основные средства	15.12.2025	–
Материально-производственные запасы	25.12.2025	–
Нематериальные активы	28.12.2025	–

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

10. Основные факторы, повлиявшие на результаты деятельности

Выручка организации за отчетный период составила 21 427 тыс. руб., что выше аналогичного показателя прошлого года на 1 480 тыс. руб. Увеличение данного показателя связано с приобретением дополнительного нежилого помещения и сдачей его в аренду.

11. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Общество провело количественную и качественную оценку применимости допущения непрерывности деятельности (НД). Количественная оценка заключается в расчете чистых активов и коэффициентов платежеспособности. Выписка из финансового анализа отчетности Общества приведена в таблице ниже.

Таблица. Выписка из финансового анализа по итогам оценки допущения непрерывности деятельности

Показатели по оценке НД	На 31 декабря 2025 года	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Чистые активы	76 421	71 398	68 135
Коэффициент срочной ликвидности («кислотный тест»)	7,81	15,81	12,51
Коэффициент абсолютной ликвидности	7,81	15,81	12,51

У Общества чистые активы за три года положительные и достаточны при уставном капитале в 8000 тыс. рублей. Также не существуют проблем с финансовой устойчивостью компании и ее платежеспособностью. Показатели коэффициентов ликвидности, платежеспособности –

положительные и соответствуют норме. Норма чистой прибыли за отчетный 2025 год составила положительную величину в 67%. За 2025 год Общество получило чистую прибыль в размере 14 412 тыс. рублей. Все это указывает на безубыточность деятельности Общества в отчетном году. Общество считает, что существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности компании отсутствует.

Дата составления текстовых пояснений 27 февраля 2026 года.

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Деянович О.Г.

Григорьева И.Е.