

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской отчетности

ООО «КАЛИНИНГРАД РЕАЛ ЭСТЕЙТ»

за 2025 г.

1. Общие сведения

ЗАО «КАЛИНИНГРАД РЕАЛ ЭСТЕЙТ» путем реорганизации было преобразовано в ООО «КАЛИНИНГРАД РЕАЛ ЭСТЕЙТ», далее «Общество» 30 октября 2014 в соответствии с Решением Единственного участника Benetton Real Estate International S.A.

Юридический адрес: 123 112, г. Москва, ул.Тестовская д.10 п.1,к.5

Почтовый адрес: 123 112, г. Москва, ул. Тестовская д.10 п.1,к.5

1.1.Основными видами деятельности Общества являются:

- Сдача в наем собственного недвижимого имущества
- Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений
- Управление и эксплуатация нежилого фонда
- Подготовка к продаже собственного нежилого имущества

Деятельность Компании регламентируется законодательством Российской Федерации

Средняя списочная численность персонала Общества по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 2 человека.

Согласно договору о международном слиянии б/н от 14.12.2015 г. компания Benetton Real Estate International S.A. прекратила свое существование путём слияния с компанией EDIZIONE PROPERTY S.p.A.. Таким образом, Единственным участником Общества с 2016 года стала компания EDIZIONE PROPERTY S.p.A., владеющая 100% уставного капитала общества. Все активы Общества расположены на территории Российской Федерации

С 30 октября 2018 года полномочия генерального директора исполняет Шулепова Екатерина Александровна.

2. Существенные элементы учетной политики

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

2.1 Организация бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Общества организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2025 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом генерального директора от 31 декабря 2024 года.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением корпоративной информационной системы SAP/R3.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам за исключением основных средств, которые отражены по остаточной стоимости.

2.2 Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская отчетность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2.3 Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в отчете в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, действовавшего 31 декабря 2025 г.

2.5 Основные средства.

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н.

Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют.

С 01.01.2025 инвестиционная недвижимость, учитываемая по остаточной стоимости, амортизируется (кроме земельных участков) (п.27,28 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ст.256 НК РФ).

Начисление амортизации на основные средства производится линейным способом по нормам, исчисленным исходя из срока их полезного использования.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

Переоценка первоначальной стоимости основных средств не производится.

2.6 Уставный, добавочный, резервный

Величина уставного капитала соответствует установленной уставом Общества и составляет 10 тыс. руб.

Обществом образован резервный капитал в размере 448 673 тыс. руб. за счёт прощения займов материнской компанией Benetton Real Estate International S.A., владеющей на тот момент 100% долей уставного капитала Общества, Решение № 12/15 от 31.12.2015 года

2.7 Изменения в учетной политике и исправление ошибок

Существенные изменения в учетной политике Общества на 2025 год не вносились.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1 Основные средства

В составе основных средств по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов отражены:

Наименование основных средств	Сумма		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Машины и оборудование	2 392	2 544	2695
ИТОГО по стр. 1150 формы 1	2 392	2 544	2695

тыс. руб.

Амортизация основных средств

Сумма начисленной в отчетном году амортизации по основным средствам составила 6 194 тыс. руб.

Капитальные вложения

Переход на ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" осуществляется организацией перспективно. Перспективный переход означает, что по правилам ФСБУ 26/2020 нужно учитывать только капвложения, принимаемые к учету с 1 января 2024 года.

Капитальные вложений в основные средства в 2025, 2024, 2023 годах не производились.

3.2 Доходные вложения в материальные ценности

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств. ФСБУ 6/2020 именуется такую недвижимость инвестиционной недвижимостью.

Для всех объектов, относящихся к одной группе, применяется один способ последующей оценки и способ амортизации (п. 13, 34 ФСБУ 6/2020).

Инвестиционная недвижимость учитывается на балансе по первоначальной стоимости, при оценке основных средств по первоначальной стоимости такая стоимость и сумма накопб периодичность проверки ОС на обесценение - один раз в год на 31 декабря

Доходные вложения в материальные ценности по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлены следующим образом:

Наименование доходных вложений	Сумма		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Инвестиционная недвижимость (здания, помещения)	219 918	225 818	231 718
ИТОГО по стр. 1160 формы 1	219 918	225 818	231 718

тыс. руб.

3.3 Материально-производственные запасы

Материально производственные запасы Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлены следующим образом:

№	Расходы будущих периодов	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Страхование имущества	65	66	63
	ИТОГО по стр.1210 формы 1	65	66	63

3.4 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлена следующим образом:

тыс. руб.				
№	Дебиторская задолженность	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Расчеты с покупателями и заказчиками	782	711	677
2	Расчеты по налогам и сборам	14	752	1262
3	Прочие дебиторы	490	1 726	999
	ИТОГО по стр.1230 формы 1	1 286	3 189	2 938

3.5 Денежные средства и денежные эквиваленты

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые, подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса»

Остаток денежных средств на расчетном счете на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов составили:

тыс. руб.				
№	Денежные средства	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Текущие счета в банках	2 953	593	945
	ИТОГО по стр.1250 формы 1	2 953	593	945

3.6 Капитал и резервы

По состоянию на 31 декабря 2025 г. уставный капитал Общества полностью оплачен и состоит из одной доли единственного участника Общества компании EDIZIONE PROPERTY S.p.A., юридическое лицо, созданное по законодательству Республики Италии.

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлены следующим образом:

				тыс. руб.
№	Уставный капитал	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
2	EDIZIONE PROPERTY S.p.A.	10	10	10
	ИТОГО по стр. 1310 формы 1	10	10	10

Обществом образован резервный капитал в размере 448 673 тыс. руб. за счёт прощения займов, материнской компанией Venetton Real Estate International S.A., владеющей на тот момент 100% долей уставного капитала Общества, Решение № 12/15 от 31.12.2015 года.

Резервный капитал общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлен следующим образом

				тыс. руб.
№	Резервы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Резервный капитал	448 673	448 673	448 673
	ИТОГО по стр. 1360 формы 1	448 673	448 673	448 673

3.7 Займы полученные

Принимая во внимание международное слияние компаний, займы, полученные Обществом, от материнской компании Venetton Real Estate International S.A. в результате правопреемства при слиянии с компанией EDIZIONE PROPERTY S.p.A. перешли к компании EDIZIONE PROPERTY S.p.A. Сумма займа составляет 4 900 тыс. Евро, со сроком погашения 15.05.2024 г.

Долгосрочные займы, полученные по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлены следующим образом:

				тыс. руб.
№	Займы полученные	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	EDIZIONE PROPERTY S.p.A.	466 760	535 404	495 041
	ИТОГО по стр. 1410 формы 1	466 760	535 404	495 041

В течение 2025, 2024, 2023 годов были начислены проценты по займам на общую сумму 25 800 тыс.руб., 20 198 тыс. руб. и 4 605 тыс. руб. соответственно:

- учтено в составе строки 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах 25800 тыс.руб., 20198 тыс.руб. и 4 605 тыс. руб., соответственно.

				тыс. руб.
№	Проценты к оплате по займам полученным	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	EDIZIONE PROPERTY S.p.A.	13 010	52 242	23 406
	ИТОГО по стр. 1510 формы 1	13 010	52 242	23 406

3.8 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлена следующим образом:

				тыс. руб.
№	Кредиторская задолженность	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	982	2 136	1 178
2	Расчеты с бюджетом	5 449	411	3 148
3	Обеспечительный депозит	1 900	1 062	618
	ИТОГО по стр. 1520 формы 1	8 331	3 609	4 944

3.9 Оценочные обязательства

В отчетном году резерв по неиспользованным отпускам не формировался.

3.10 Налог на прибыль организации

Текущий налог на прибыль за 2025, 2024 года представлен следующим образом:

				тыс. руб.
№	Наименование	2025 год	2024 год	
1	Прибыль(убыток) до налогообложения	102 705	(73887)	
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	25 676	14 777	
3	Постоянные налоговый расход	(4648)	(5 783)	
4	Увеличение отложенных активов	18541	(288)	
5	Увеличение отложенных налоговых обязательств	37912	6045	
6	Прочее	5265	34 562	
7	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	72 382	(30 330)	
8	Итого текущий налог на прибыль	5 265	0	

Увеличение ОНА и ОНО в 2025 году связано с унифицированным порядком признания курсовых разниц по обязательствам и требованиям с иностранной валюте.

Отрицательные курсовые разницы с 2022 года, так же как и положительные, признаются в целях налогообложения только по мере прекращения(исполнения) обязательств соответствующих требований.

3.11 Выручка от продаж

В 2025 году Обществом применены утвержденные и вступившие в силу нормативно Правовые акты по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Для перехода на ФСБУ 25/2018 Общество классифицировала все свои договоры аренды как операционную аренду.

При операционной аренде арендодатель не отражает в бухучете инвестицию в аренду. В течение срока действия договора аренды арендодатель признает доходы в виде арендных платежей и начисляет по переданным объектам амортизацию.

То есть в отношении объектов операционной аренды сохраняется старый порядок учета договора аренды, кроме изменения оценочных значений (п. 41 ФСБУ 25/2018).

Выручка в разрезе основных видов деятельности Общества характеризуются следующими показателями:

В 2025 году выручка от сдачи в аренду недвижимого имущества отсутствует.

		тыс. руб.	
№	Выручка	2025 год	2024 год
1	Выручка от сдачи в аренду собственных помещений	9 245	0
2	Прочая выручка	2 026	28
	ИТОГО по стр. 2110 формы 2	11 271	28

3.12 Расходы по обычным видам деятельности

		тыс. руб.	
№	Расходы по обычным видам деятельности	2025 год	2024 год
1	Материальные затраты		
2	Затраты на оплату труда	2 123	1 419
3	Отчисления на социальные нужды	647	600
4	Амортизация	6 198	6 194
5	Прочие расходы	5 627	3 994
	ИТОГО	14 595	12 207

(Сумма «итого» в таблице в Примечании 3.12 должна равняться сумме строк «Себестоимость продаж», и «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах)

3.13 Прочие доходы

Прочие доходы Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 годов представлены следующим образом

		тыс. руб.	
	Прочие доходы	2025 год	2024 год
	Положительные курсовые разницы по счетам кредита	148 014	93 393
	Восстановлен резерв по сомнительным долгам	844	3 465
	Прочие доходы	51 397	2 549

ИТОГО	200 255	99 407
--------------	----------------	---------------

(Сумма «итого» в таблице в Примечании 3.13 должна равняться сумме строк «Проценты к получению» и «Прочие доходы» отчета о финансовых результатах)

3.14 Прочие расходы

Прочие расходы Общества по состоянию на 31 декабря 2025, 2024 годов представлены следующим образом

Прочие расходы	тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Налог на имущество	2 276	5 069
Проценты по долгосрочному займу	18 209	25 800
Отрицательные курсовые разницы по счетам кредита	73 321	129 646
Прочие расходы	420	0
ИТОГО	94 226	160 515

(Сумма «итого» в таблице в Примечании 3.14 должна равняться сумме строк «Проценты к уплате» и «Прочие расходы» отчета о финансовых результатах)

3.15 Курсы валют и курсовые разницы

Курсы Центрального банка Российской Федерации, действовавшие на дату составления бухгалтерской отчетности:

№	Наименование валюты	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	Доллар США	78,2267	101,6797	89,6883
2	ЕВРО	92,0938	106,1028	99,1919

3.16 Связанные стороны

Согласно, договора о международном слиянии б/н от 14.12.2015, компания Benetton Real Estate International S.A. прекратила свое существование путём слияния с компанией EDIZIONE PROPERTY S.p.A.. Таким образом, Единственным участником Общества с 2016 года стала компания EDIZIONE PROPERTY S.p.A., владеющая 100% уставного капитала общества.

ООО «КАЛИНИНГРАД РЕАЛ ЭСТЕЙ» входит в группу компаний EDIZIONE PROPERTY S.p.A., 100% уставного капитала компании принадлежит EDIZIONE PROPERTY S.p.A.

Связанными сторонами ООО «КАЛИНИНГРАД РЕАЛ ЭСТЕЙ» являются все зависимые и дочерние компании входящих в группу компаний, все компании, которые контролируются или на которые оказывается значительное влияние со стороны EDIZIONE PROPERTY S.p.A.

С октября 2018 года в состав управленческого персонала входит Шулепова Екатерина Александровна.

Операции со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2025, 2024, 2023 годов представлены следующим образом:

№	Займы полученные	тыс. руб.		
		На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1	EDIZIONE PROPERTY S.p.A	466 760	535 404	495 041
	ИТОГО по стр. 1410 формы 1	466 760	535 404	495 041

3.17 Риски и условные обязательства

Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых стран. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в РФ, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития в России в большей степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также политической ситуации в стране.

Негативный эффект, вызванный мировой пандемией, началом СВО, введением санкций против РФ имеет долгосрочный характер, и экономика Россия еще долго будет восстанавливаться.

Налогообложение

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям в связи, с чем у Общества существуют правовые риски, которые могут иметь влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества.

Руководство Общества не исключает, что по поводу каких-то операций, произведенных в отчетном периоде, в будущем возможны споры с контролирующими органами, которые могут привести к изменениям результатов хозяйственной деятельности. В соответствии с п.24 Положения по бухгалтерскому учету «Условные факты хозяйственной деятельности» ПБУ 8/01 подробная информация о таких операциях в отчете не раскрывается.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового, законодательства будет стабильным.

Общество не прекращало свою деятельность в 2025 году и не планирует прекращение деятельности в следующем отчетном периоде, научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы не проводило, не создавало и не приобретало нематериальные активы, не осуществляло строительно-подрядную деятельность, не осуществляла финансовые вложения, не являлось участником совместной деятельности, государственная помощь не представлялась Обществу, события после отчетной даты отсутствуют. Так же Обществом в 2025 году публично не размещались ценные бумаги, инновации и модернизация производства не производились, операции на забалансовых счетах Обществом в 2025 году не отражались.

Генеральный директор
ООО «Калининград Реал Эстейт»
Шулепова Е.А.

