ООО "БРИГ"

Раздел 1. Введение и общие положения

1.1 Пояснения к упрощенной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью "БРИГ" за 2025 год в текстовой и табличной форме на 6 (шести) страницах.
1.2 Настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее по тексту - ФСБУ).

Раздел 2. Краткая характеристика деятельности организации

2.1. Сокращенное наименование – ООО "БРИГ".
ИНН 7826152722 КПП 783901001 ОГРН 1027810252062.
2.2. Юридический адрес – 190020, город Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 134-136-138, корпус 104, литер А, помещение 5Н, 6Н.
2.3. Дата государственной регистрации – 06.11.2002 года
2.4. Основным и единственным видом деятельности Общества является: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2) – 68.20.2.
2.5. Состав участников Общества (собственники) на 31.12.2025 года:
- Мельник Валерий Валентинович (физическое лицо, гражданин РФ) – доля в уставном капитале 50%
- Цыганкова Светлана Геннадьевна (физическое лицо, гражданин РФ) – доля в уставном капитале 50%.
2.6. Общее руководство осуществляет единоличный исполнительный орган Общества в лице генерального директора Мельника Валерия Валентиновича (Протокол общего собрания №03/2023 участников от 14 сентября 2023 г.).
Ведение бухгалтерского и налогового учета возложено на главного бухгалтера (сведения о наличии документа об образовании, квалификации и специальности удостоверены в ФИС ФРДО, Приказ №2-к от 01.04.2012 г.).
Лицо, подписавшее настоящую отчетность – генеральный директор Мельник Валерий Валентинович.
Среднесписочная численность сотрудников в 2025 году составила 2 человека.
Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.
Общество состоит с 01.08.2016 года в Реестре субъектов малого и среднего предпринимательства (далее по тексту - реестр МСП) без перерыва, что дает ей право самостоятельно избирать и применять упрощенные способы бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Раздел 3. Информация об учетной политике.

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета утверждена Приказом №4 от 30.12.2021 года.
Дополнениями к Учетной политике являются: Приказ №6 от 31.12.2021 года, Приказ №3 от 31.12.2023 года и Приказ №3 от 30.12.2025 года (далее по тексту - Дополнения).
Общество ведет бухгалтерский учет с применением программы "1С Бухгалтерия 8. Базовая версия" с применением присущих данной системе регистров, методом двойной записи в рублях и копейках. Для передачи отчетности в государственные органы и электронного документооборота Общество применяет облачную платформу "Saby" (ранее сервис "СБИС") от группы компаний "Тензор".
Бухгалтерская упрощенная отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с требованиями следующих нормативных актов:

1) Федеральный закон от 06.12.2011 года №402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
2) Федеральный стандарт бухгалтерского учета от 04.10.2023 года №4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность";
3) Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (приказ Минфина России от 29.07.1998 №34н)
4) Действующие ФСБУ и Положения по бухгалтерскому учету (далее по тексту - ПБУ).

Данная отчетность подготовлена на основе допущений имущественной обособленности, непрерывной деятельности, последовательности применения учетной политики и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.
Общество не допускало при формировании учетной политики отступлений от правил, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

Нематериальные активы. Условия применения ФСБУ 14/2022 (далее по тексту Стандарт-1)

Учет нематериальных активов (далее по тексту - НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 "Нематериальные активы", утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 года №86н. Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 (ста) тысяч рублей.
В противном случае актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.
Затраты на приобретение краткосрочных прав – активов, обладающих всеми признаками НМА, за исключением того, что предполагаемый срок их использования не превышает 12 месяцев, согласно Рекомендации БМЦ №Р-163/2024-КпР Общество считает их влияние на отчетность несущественно и их стоимость учитывает сразу в расходах периода.
Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.
Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем списания.
Переоценка нематериальных активов не производится.

Основные средства. Условия применения ФСБУ 6/2020 (далее по тексту Стандарт-2)

Учет основных средств (далее по тексту- ОС) и капитальных вложений в ОС ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 года №204н.
Общество не применяет Стандарт-2 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость **не выше 3300** (три тысячи триста) рублей. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерских регистрах (основание: пункт 5 Стандарта-2).
Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.
(основание: пункт 13 Стандарта-2)
Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.
По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.
Общество, имея право на упрощенный способ учета, при переходе на применение Стандарта-2 закрепила за собой право:

1) признать способ оценки ОС по всем группам в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости (с учетом переоценок) признанных до начала применения Стандарта-2 в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленную амортизацию Общество рассчитало в соответствии со Стандартом-2 исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и установленного срока полезного использования, определенного в соответствии со Стандартом-2.
2) Не пересчитывать связанные с основными средствами сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, а вместо этого произвести единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало периода (конец периода предшествующего отчетному) **упрощенным альтернативным способом**.

Основание: пункты 13, 14, 49 Стандарта-2, пункт 1 статьи 3, статья 4 от 24.04.2007 года №209-ФЗ, Учетная политика с Дополнениями.

Аренда. Условия применения ФСБУ 25/2018 (далее по тексту - Стандарт-3).

Учет аренды ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 года №208н.
Общество классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов операционной аренды за исключением случаев:
- условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права (основание: подпункты "а" и "б" пункта 25, пункт 28 Стандарта-3).

При применении Стандарта-3 **как у арендодателя** Общество классифицирует объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды, признавая за собой все экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности. По условиям договоров аренды арендатору Общества запрещено передавать объекты учета аренды в субаренду.
При применении Стандарта-3 **как у арендатора**, Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом, если в договорах соблюдены следующие условия:
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду (основание: пункты 11в, 12 Стандарта-3).

Запасы. Условия применения ФСБУ 5/2019 (далее по тексту Стандарт-4).

Учет материалов и товаров ведется в соответствии ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 года №180н.
Общество, как микропредприятие с упрощенным способом учета не применяет Стандарт-4 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены, а не когда такие запасы переданы для использования, а сразу при приобретении (основание: пункт 2 Стандарта-4).
Затраты на приобретение материалов формируют фактическую себестоимость материалов, резерв под обесценение не создается.
Общество может учесть в составе запасов расходные материалы и запасные части, если они соответствуют этому критерию, предназначенные для модернизации основного средства, если срок их использования не превышает 12 месяцев (основание: пункт 3 Стандарта-4). При отпуске материалов в производство их оценка производится по средней себестоимости.
В организации отсутствует незавершенное производство на отчетную дату в связи со спецификой осуществляемой деятельности.

Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета.

Общество, как микропредприятие с упрощенным способом учета не применяет:
- ПБУ 8/2010 "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (п.3);
- ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций";
- ПБУ 11/2008 "Информация о связанных сторонах" (п.3);
- ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам";
- ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности" (включая учет ДАП)
- ПБУ 2/2008 "Учет договоров строительного подряда". Общество может признавать доходы и расходы по договору строительного подряда в соответствии с ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99, не применяя ПБУ 2/2008 (п.2.1)

Раздел 4. Раскрытие существенных показателей отчетности.

Основные средства.

Информация о наличии собственных ОС в разрезе групп за 2025, 2024 и 2023 годы по строке 1150 Бухгалтерского баланса, представлена следующим образом (далее по тексту в таблице – первоначальная стоимость – ПС, накопленная амортизация - НА, остаточная стоимость - ОС):

Тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Материальные внеоборотные активы, В том числе:	ПС- 2073 НА- (-759) **ОС- 1314** В том числе:	ПС-2073 НА- (-702) **ОС-1371** В том числе:	ПС-1909 НА- (-715) **ОС-1194** В том числе:
Офисное оборудование	ПС- 47 НА- (-22) **ОС- 25**	ПС-47 НА- (-18) **ОС-29**	ПС-170 НА- (-70) **ОС-100**
Другие виды основных средств	ПС- 210 НА- (-149) **ОС-61**	ПС- 210 НА- (-137) **ОС-73**	ПС с учетом модернизации-210 НА- (-125) **ОС-85**
Инвестиционная недвижимость, в том числе: Здания	ПС-1448 НА- (-589) **ОС-860**	ПС с учетом вложения на улучшение и восстановление – 1448 НА- (-547) **ОС-901**	ПС-1161 НА- (-520) **ОС-641**

Земельный участок, в отношении использования которого имеются ограничения имущественных прав Общества (общедолевое имущество) и потребительские свойства которого с течением времени не изменяются, не амортизируемое основное средство	ПС-368 **ОС-368**	ПС-368 **ОС-368**	ПС-368 **ОС-368**

Объекты основных средств, находящихся в залоге отсутствуют.

Финансовые и другие оборотные активы.

Информация о наличии финансовых и других оборотных активов в разрезе групп за 2025, 2024 и 2023 годы по строке 1240 Бухгалтерского баланса представлена следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Финансовые и другие оборотные активы, В том числе:	199	112	236
Дебиторская задолженность: Авансы поставщикам Положительное сальдо ЕНС	197 2	110 2	220 16

Капитал.

Информация о наличии образования капитала за 2025, 2024 и 2023 годы по строке 1300 Бухгалтерского баланса представлена следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Капитал, В том числе:	1414 В том числе:	31 В том числе:	1637 В том числе:
Уставный капитал Сальдо по дебету 84 счета Сальдо по кредиту 84 счета Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Мельник В.В.-5 Цыганкова С.Г.-5 (-4496) - 5900	Мельник В.В.-5 Цыганкова С.Г.-5 (-5879) - 5900 Принято решение участниками о внесении вклада в имущество: Протокол №1 -2024 от 23.04.2024 года: Мельник В.В.-2950 Цыганкова С.Г.-2950	Мельник В.В.-5 Цыганкова С.Г.-5 1627 -

Долгосрочные заемные средства

Информация о наличии заемных средств за 2025, 2024 и 2023 годы со сроком погашения более 12 месяцев по строке 1410 Бухгалтерского баланса представлена следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Долгосрочные заемные средства	-	1300 Остаток заемных средств от взносов беспроцентных целевых займов: - от участника Мельника В.В. (Договор №1-2024 от 23.04.2024 г.)- 1500 - от участника Цыганковой С.Г. (Договор №2-2024 от 23.04.2024 г.)- 1500	-

Краткосрочная кредиторская задолженность.

Информация о наличии кредиторской задолженности за 2025, 2024 и 2023 годы по строке 1520 Бухгалтерского баланса представлена следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Краткосрочная кредиторская задолженность, В том числе:	234 В том числе:	175 В том числе:	147 В том числе:
Кредиторская задолженность: Расчеты поставщиками Земельный налог Налог уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения (Доходы) Страховые взносы	 162 8 38 26	 91 8 57 19	 105 8 34 -

Выручка.

Выручка за 2025 и 2024 годы по строке 2110 Отчета о финансовых результатах представлена следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Доходы от обычных видов деятельности:		
Арендная плата (временное пользование)	5843	5260

Расходы по обычным видам деятельности.

Расходы по обычным видам деятельности за 2025 и 2024 годы по строке 2120 Отчета о финансовых результатах представлены следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Расходы по обычным видам деятельности - (Расходы по сохранению, содержанию и эксплуатации инвестиционной недвижимости, в т.ч. общедолевого имущества здания):		
В том числе:		
Материальные затраты	2809	2600
Амортизация	57	52
Прочие затраты	49	47
Итого Себестоимость продаж:	**(-2915)**	**(-2699)**
Затраты на оплату труда	1050	900
Страховые взносы	310	231
Взносы в СФР от НС и ПЗ	6	5
Прочие затраты	3	1
Итого строка 2120 "Расходы по обычным видам деятельности"	**(-4284)**	**(-3836)**

Прочие доходы.

Прочие доходы за 2025 и 2024 годы по строке 2340 Отчета о финансовых результатах представлены следующим образом:

Тыс.руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Продажа основных средств	-	625
Безвозмездно полученные активы, принятые к учету по рыночной стоимости	-	287
Итого по статье 2340 "Прочие доходы"	-	**912**

Прочие расходы.

Прочие расходы за 2025 и 2024 годы по строке 2350 Отчета о финансовых результатах представлены следующим образом (в том числе):

Тыс.руб.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Отражена сумма убытка, подлежащего возмещению истцу по решению суда	-	9600
Итого строка 2350 "Прочие расходы"	-	**(- 9658)**

Раздел 5. Прочая информация, требующая раскрытия

Выручка организации за отчетный период составила 5843 тысяч рублей, что выше аналогичного показателя прошлого года на 11,08%.
Увеличение данного показателя было связано с устойчивым покупательским спросом в отчетном периоде. Приоритетом в направлении деятельности в условиях конкурентной среды, Общество выделяло сдачу во временное пользование субъектам малого и среднего предпринимательства под производственные виды деятельности.
Чистая прибыль Общества составила 1384 тыс.рублей, что выше аналогичного показателя прошлого года на 118,44%.
Увеличение данного показателя связано с отсутствием судебных издержек Общества в отчетном периоде. Из-за отсутствия запрета в Уставе на выход из Общества, в 2022 году из состава участников вышел один участник. После судебных тяжб, длившихся более года, Обществу не удалось донести до суда свою позицию о том, что состоя в реестре МСП без перерыва с 01 августа 2016 года, оно вправе отказаться от проведения переоценки основных средств, ведь именно этот факт хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете мог бы произойти при перерасчете действительной стоимости доли вышедшего участника по рыночной стоимости. При принятии расходов по убытку по судебному решению Общество воспользовалось своим правом на основании пункта 13 Стандарта-2 выбрать вариант последующей оценки объекта основных средств, продолжая его оценивать по первоначальной стоимости и отнести убыток по решению суда от истца на прочие расходы. На отчетную и текущую дату Общество не имеет незавершенных судебных разбирательств. Участники не имеют задолженностей перед Обществом, а Общество перед участниками.
Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 года, рассчитанная по данным учета составляет 1414 тыс.руб.
Дивиденды в 2025 году не выплачивались.
Операции со связанными сторонами в отчетном периоде заключались в выплате вознаграждений генеральному директору и заместителю генерального директора в соответствии с трудовыми договорами. Условия данных операций не отличались от условий обычных коммерческих операций.
Заемные средства у организации в отчетном периоде отсутствуют.
На дату подписания настоящей отчетности существенных событий, которые могли бы оказать значительное влияние на оценку финансового положения Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года не произошло.
Основные риски деятельности организации могут быть связаны с *существенным* ростом стоимости теплоснабжения и энергообеспечения. Общество управляет данными рисками путем диверсификации покупателей и планово-предупредительным ремонтом инвестиционной недвижимости.
Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год представлена Обществом на основе принципа непрерывности деятельности. Общество не планирует прекращение деятельности в 2026 году.