

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах по ООО «Екатерингофка 19» за 2025 год

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Екатерингофка 19», сокращенное наименование ООО «Екатерингофка 19» (далее Общество).

Общество зарегистрировано 03.09.2009 Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу, свидетельство о государственной регистрации серии 78 № 007274163, за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1097847238598, ИНН 7805498744, КПП 780201001.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе выдано Межрайонной ИФНС России № 19 по Санкт-Петербургу 03.09.2009 г - серия 78 №007274164

Юридический и почтовый адрес: 194044, Санкт-Петербург, Пироговская наб., дом 5/2, литера А, пом. 1-Н (часть пом.313 к.1).

Основной вид деятельности – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом ОКВЭД 68.20.2.

01.04.2021 создано обособленное подразделение по месту нахождения рабочих мест по адресу Санкт-Петербург, наб. р. Екатерингофки, д.19, лит. А. Филиалы и представительства отсутствуют.

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 136 720 руб. (Сто тридцать шесть тысяч семьсот двадцать рублей). Оплачен полностью.

Бенефициарный владелец – Устаев Алексей Якубович продал 30.09.2025 долю в УК (100%) - Устаевой Аиде Алексеевне.

Участники общества физические лица: Устаева Аида Алексеевна – 100%.

Единоличным исполнительным органом являются: Пылкин Роман Иванович с 01.01.2025 по 27.10.2025 (Решения собственника о продлении полномочий от 16.03.2023 и от 06.03.2024г.), Краева Ольга Ивановна с 28.10.2025 по настоящее время (Решение ЕУ о смене генерального директора от 21.10.25).

Общество является субъектом малого предпринимательства (включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства 01.08.2021, в категории микропредприятие).

Общество применяет упрощенную систему налогообложения (доходы).

Общество заключило договор купли-продажи акций б/№ от 23.01.2025г с ООО «Гранд Отель Октябрьская» и продало акции АО «КАБ "ВИКИНГ" за 204 347 496 руб.

Покупателем произведена оплата 27.01.25 в размере 200 000 000руб. С 01.02.25 по причине изменений в налоговом законодательстве Российской Федерации ООО «Екатерингофка 19», применяя упрощенную систему налогообложения, стало плательщиком НДС по ставке 5%. С 01.06.2025 ООО «Екатерингофка 19 стало плательщиком НДС по ставке 7%.

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Бухгалтерская отчетность ООО «Екатерингофка 19» (далее – Общество) сформирована Обществом исходя из Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ (далее Закон 402-ФЗ). Начиная с отчетности за 2025 г. организация составляет бухгалтерскую отчетность по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

На основании ст.12 Закона № 402-ФЗ денежное измерение объектов бухгалтерского учета производится в валюте Российской Федерации.

В соответствии с п.25 Положения № 34н, Общество ведет бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в рублях и копейках.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика ООО «ЕКАТЕРИНГОФКА 19» утверждена приказом генерального директора от 30.12.2024 б/н.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

- активы и обязательства Общества существуют обособленно от имущества и обязательств собственника Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

- Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

1) Инвентаризация имущества и обязательств:

С 01.04.2025 применяется федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Инвентаризация основных средств и незавершенного строительства в соответствии с Учетной политикой Общества проводится 1 раз в три года. Последняя инвентаризация основных средств и незавершенного строительства проводилась в 2025 году

2) Оценка имущества и обязательств, приобретенных за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных затрат на их покупку.
Оценка имущества и обязательств, полученных безвозмездно, осуществляется по рыночной стоимости на дату оприходования.

3) В соответствии с ПБУ 19/02 финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости и учитываются на счете 58 «Финансовые вложения». Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение.

При выбытии актива, принятого к учету в качестве финансового вложения, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансового вложения. В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Доходы и расходы по финансовым вложениям, отражать в составе прочих доходов и расходов. Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря.

4) Учет основных средств осуществлялся в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» утвержденные Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Активы, в отношении которых выполняются условия, отвечающие критериям основных средств, предусмотренным в п.4 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и стоимостью более 100 тыс. руб., принимаются к учету по их первоначальной стоимости. Независимо от стоимости, в качестве основных средств принимаются к учету такие объекты основных средств, как здания, сооружения, земельные участки, транспортные средства.

Переоценка основных средств не производится.

Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом, исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости в соответствии с нормами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 01.02.2002г. № 1.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Начисление амортизации объекта основных средств, прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

Амортизация не начисляется по земельным участкам и полностью амортизированным объектам.

В бухгалтерской отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом накопленной амортизации.

5) Учет запасов осуществлялся в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» утв. Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н (далее ФСБУ 5/2019). При принятии в

бухгалтерском учете запасы оцениваются по фактической себестоимости, сформированной на базе фактических затрат, связанных с их приобретением или изготовлением, включая транспортные расходы (п.10, 11 ФСБУ 5/2019).

Списание в расходы запасов производится методом ФИФО.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. Создание, изменение и списание резерва отражается на счете 14 "Резервы под снижение стоимости материальных ценностей".

- 6) В бухгалтерском балансе отражается величина уставного капитала, зарегистрированная в учредительных документах как величина вкладов (долей) учредителей (участников) организации.
- 7) Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.
Дебиторская и кредиторская задолженности, по которым срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты (п.70 Положения 34н).
- 8) Порядок отражения оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов в бухгалтерском учете и отчетности организаций осуществляется в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010) утвержденного приказом Минфина России от 13.12.2010 г. № 167н.
- 9) Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).
- 10) Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.
Расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и (или) иной формы их оплаты.
Учет всех затрат ведется на счетах:
20 «Основное производство» и ежемесячно списываются на сч.90.02 «Себестоимость продаж»;
26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списываются в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы».
- 11) Общество не является плательщиком налога на прибыль, не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».
- 12) Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.
- 13) Бухгалтерский учет ведется генеральным директором Общества в соответствии со статьей 7 Закона № 402-ФЗ».
- 14) Исправление ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденным Приказом Минфина России от 28.06.2010г. № 63н. Для признания ошибки существенной принимается критерий соотношения суммы корректировки показателя к валюте баланса в размере 5 процентов. В то же время существенная ошибка – та, которая в отдельности или вместе с другими ошибками за тот же период может повлиять на экономические решения пользователей отчетности.
- 15) Бухгалтерский учет аренды
ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» не применяется к договорам аренды, исполнение которых истекает до конца 2025г.

Учет при получении имущества в аренду:

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

-срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 00 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрены переход права собственности на предмет аренды к арендатору и возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- на предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом.

Организацией арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течении срока аренды.

Учет при передаче имущества в аренду

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды.

Все объекты учета аренды классифицируются в качестве операционной аренды.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду.

Доходы при операционной аренде признаются равномерно в течение всего срока договора аренды.

16) Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из принципа допущения непрерывности деятельности: у Общества отсутствует намерение либо необходимость прекращения деятельности, либо существенной ее части.

3. Характеристика деятельности Общества за отчетный год.

3.1 Перечень услуг: Выручка от реализации

Наименование услуг	Объем продаж в 2025г (тыс. руб.)	Доля в %	Объем продаж в 2024 (тыс. руб.)	Доля в %
Аренда помещений, рабочих мест	66 158	94,7	48 222	91,6
Прочие эксплуатационные услуги	3 717	5,3	4 442	8,4
Итого:	69 875	100	52 664	100

3.2 Структура доходов Общества

Наименование дохода	Сумма доходов в 2025г. (тыс. руб.)	Доля в %	Сумма доходов в 2024г. (тыс. руб.)	Доля в %
Выручка от реализации	69 875	25,1	52 664	92,7
Доходы в виде списания кредиторской задолженности	211	0,08	51	0,09
Проценты по предоставленным займам	2 136	0,77	3 055	5,38
Доходы от долевого участия в российских организациях	600	0,22	550	0,97
Доходы от продажи акций	204 347	73,48	-	-
Штрафы, пени по хозяйственным договорам к получению	948	0,35	465	0,82
Итого:	278 117	100	56 785	100

3.3 Структура расходов Общества

Наименование расхода	Сумма расходов в 2025г. (тыс. руб.)	Доля в %	Сумма расходов в 2024г. (тыс. руб.)	Доля в %
Затраты на производство	37 267	55,37	18 419	86,85
<i>в т.ч. Расходы на оплату труда</i>	5 447		5 074	
<i>Амортизация</i>	1 862		1 133	
<i>Имущественные налоги</i>	624		624	
<i>Коммунальные услуги</i>	20 753		7 077	
<i>Ремонтно-строительные услуги</i>	2 091		-	
<i>Услуги охраны</i>	1 558		-	
<i>Прочие затраты</i>	4 932		4 511	

Прочие расходы	30 041	44,63	2 788	13,15
<i>в т.ч. Услуги банка</i>	34		24	
<i>Расходы в виде списания дебиторской задолженности</i>	17		3	
<i>Проценты по займам</i>	3 137		-	
<i>Стоимость проданных акций</i>	16 570			
<i>Прочие внереализационные расходы</i>	10 283		2 761	
Итого:	67 308	100	21 207	100

3.4 Структура основных средств Общества и вложений во внеоборотные активы

Наименование	Первоначальная стоимость, (тыс. руб.)	Накопленная амортизация на конец отчетного периода, (тыс. руб.)
Основные средства	59 815	16 893
Здания	29 801	13 636
Сооружения	627	586
Машины и оборудование (кроме офисного)	17 332	2 671
Земельные участки:	12 055	---
Зем.участок, S 7294 м ² , по адресу: СПб, наб. реки Екатерингофки, д.19, лит.А,	7 250	---
Зем.участок, S 11363 м ² , по адресу: СПб, наб. реки Екатерингофки, д.19, лит.Б	4 805	---

В отчетном периоде были ведены объекты основных средств на сумму 596тыс.руб.

В отчетном периоде по объектам основных начислена амортизация в размере 1 862 тыс. руб.

3.5. Сведения о финансовых вложениях

Суммовые показатели финансовых вложений по их видам приведены в таблице 5 типовой формы пояснений.

•Наименование показателя	Сумма на конец отчетного периода., (тыс. руб.)
Долгосрочные финансовые вложения:	243 025
Доля в УК (45,2584%) ООО «ВИБИДЖИ»	43 000
Акции ЗАО «Капитал»	25
Доля в УК (79%) ООО «ОГС»	185 000
Доля в УК (10%) ООО «СЗУК»	15 000
Краткосрочные финансовые вложения:	27 861
Предоставленный займ ООО «ШЛЗ»	1 205
Предоставленный займ Устаевой Г.Г.	19 206
Предоставленный займ ООО «Невская Мануфактура»	2 300
Предоставленный займ ООО «СЗУК»	5 150

3.6. Сведения о дебиторской задолженности

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности приведена в таблице 7 «Дебиторская задолженность» типовой формы пояснений.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.7. Сведения о кредиторской задолженности

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности приведена в таблице 8 «Обязательства» типовой формы пояснений.

4. Денежные средства (строка 1250 Бухгалтерского баланса)

Денежные средства состоят из безналичных средств на расчетных счетах АО "КАБ "ВИКИНГ" и АО «Альфа-банк». Остатки по состоянию на:

- 31.12.2025 – 3 941 тыс. руб. (АО КАБ ВИКИНГ)

- 31.12.2025 – 11 тыс.руб. (АО «Альфа-банк»)

- 31.12.2024 – 4 510 тыс. руб. (АО КАБ ВИКИНГ)

- 31.12.2024 – 10 тыс.руб. (АО «Альфа-банк»).

При составлении Отчета о движении денежных средств, Общество использует следующие подходы согласно ПБУ 23/2011:

В свернутом виде в отчете отражаются возвраты средств от покупателей или поставщиков.

5. Информация о связанных сторонах и бенефициарных владельцах в отчетном периоде:

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации о связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Аффилированные лица Общества:

№ п/п	Наименование аффилированного лица	Основание в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Доля участия аффилированного лица в УК Общества, в %
1	Пылкин Роман Иванович	Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Общества	С 01.01.2025 по 27.10.2025	0
2	Краева Ольга Ивановна	Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа Общества	С 28.10.2025 по настоящее время	0
3	Устаев Алексей Якубович	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	2025 по наст. время	0
4	Устаева Аида Алексеевна	Лицо принадлежит к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество	С 30.09.2025 по наст.время	100
3	ООО "ОГС"		2025	0
4	ООО «Невская Мануфактура»		2025	0
5	ООО "СЗУК"		2025	0
6	ООО "ШЛЗ"		2025	0

6. Операции со связанными сторонами в 2025 году

Наименование	Вид операции	Оборот за 2025 г.		Задолж. по займам выданным по состоянию на 31.12.2025	Незавершенные операции	
		Продажа (тыс. руб.)	Покупка (тыс. руб.)		Дебиторская задолженность (тыс. руб.)	Кредиторская задолженность (тыс. руб.)
Совокупный оборот		227 464	182 887	27 861	28 584	
АО «НЕВСКАЯ МАНУФАКТУРА»	Покупка услуг		19 239	2 300	16 748	
ООО «БИЗНЕС И ПРАВО ПЛЮС»	Финансовые вложения (начисл.%%)				1 204	
ООО «СЗУК»	Фин.вложения (начисл.%%). Предост.недвиж.имуш.в аренду	1 186		5 150	4 484	
Устаева Г.Г.	Финансовые вложения (начисл.%%)	21 906	(2 700)	19 206	469	
ООО "ШЛЗ"	Финансовые вложения (начисл.%%)	25		1 205	716	

ООО «ГРАНД ОТЕЛЬ ОКТЯБРЬСКАЯ»	Финансовые вложения (начисл.%%)	204 347			4 347	
ПЕТРОВСКИЙ ЛИЧНЫЙ ФОНД	Финансовые вложения (начисл.%%)		(160 948)		616	

Юридические лица, в которых ООО «Екатерингофка 19» имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал:

- ООО «ОГС», 194044, Санкт-Петербург г, Пироговская наб, дом 5/2, литера А, помещение 1-Н;

- ООО «ВИБИДЖИ», 194044, Санкт-Петербург г, Пироговская наб, дом 5/2, литера А, помещение 49-Н (Ч.П. 75)

7. Заработная плата

Фонд оплаты труда за 2025 год составил - 4 391 853,18руб.

Среднесписочная численность работающих на отчетную дату - 5 человек.

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2025 г. – 215 265,50руб.

Выплаты основному управленческому персоналу в отчетном периоде составили - 140 051,31 руб.

8. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные обязательства и условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

У Общества отсутствуют судебные споры и разбирательства.

9. Сведения об обременениях (имущество в залоге)

Обременения на движимое и недвижимое имущество Общества не зарегистрированы.

10. Оценочные обязательства и резервы

На 31 декабря 2025 года оценочное обязательство на оплату очередных отпусков работников (резерв на отпуска) не создавался ввиду его несущественности.

Резерв по сомнительным долгам не создавался в связи с отсутствием просроченной и сомнительной задолженностей.

11. События после отчетной даты

Существенных ошибок предыдущих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, выявлено не было.

Дивиденды после окончания отчетного периода единственному учредителю не начислялись и не выплачивались.

Общество собирается продолжать свою деятельность в будущем и не планирует сокращать или прекращать ее либо ликвидироваться. Решения о прекращении деятельности (ее части) Общества участником не принималось.

Общество планирует в дальнейшем планомерно развиваться и добиваться увеличения объемов реализации и других финансовых показателей.

12. Прочая информация

Хозяйственная деятельность в России подвержена экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию. В настоящее время Общество осуществляет свою деятельность в прежнем режиме, санкции не затронули напрямую деятельность Общества. Руководство Общества считает, что указанная ситуация не окажет существенного влияния на деятельность Общества в обозримом будущем, и не влечет неопределенности в непрерывности деятельности Общества. Однако данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности

и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от настоящей оценки.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Генеральный директор
ООО «Екатерингофка 19»



_____/Краева О.И./