

Пояснения
к бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью
«Аврора»

за 2025 год

Содержание

1. Общие сведения	4
2. Информация об органах управления Общества.....	4
3. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.....	4
4. Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации.....	4
5. Условия осуществления хозяйственной деятельности.....	4
6. Основные средства и инвестиционная недвижимость	5
7. Финансовые вложения	8
8. Денежные средства и денежные эквиваленты	9
9. Дебиторская задолженность	9
10. Прочие активы	9
11. Задолженности по займам и кредитам.....	9
12. Сведения о полученных займах и кредитах	10
13. Кредиторская задолженность.....	10
14. Прочие обязательства.....	10
15. Отложенные налоги и расчет налога на прибыль.....	11
16. Выручка и прочие доходы	12
17. Структура затрат Общества.....	13
18. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы	13
19. Проценты к получению и к уплате.....	14
20. Уставный капитал	14
21. Информация о связанных сторонах.....	14
22. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, обеспечения	16
23. Непрерывность деятельности.....	16

Основные понятия

В настоящих пояснениях используются следующие основные понятия:

- Общество – хозяйственный субъект, формирующий бухгалтерскую отчетность и настоящие Пояснения к ней (Общество с ограниченной ответственностью «Аврора»).
- Отчетный период (или период) – период, за который формируются бухгалтерская отчетность и настоящие Пояснения к ней (период с 01.01.2025 года по 31.12.2025 года)
- Предшествующий отчетный период (предыдущий период) – период, предшествующий периоду, за который формируются бухгалтерская отчетность и настоящие Пояснения к ней
- Отчетная дата – дата, по состоянию которой формируется бухгалтерская отчетность и настоящие Пояснения к ней (31 декабря 2025 года).

Показатели бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность составлена в тысячах рублей, где разряды отделены знаком « » (пробел).

Денежная информация в Пояснениях представлена в тысячах рублей, где разряды в рублях отделены знаком « » (пробел), а в копейках – знаком «.» (точка).

1. Общие сведения

Общество осуществляет деятельность по сдаче во временное пользование собственного недвижимого имущества.

Сведения о численности работников Общества.

Показатель	2025	2024	2023
Среднегодовая численность работающих (за период)	5	5	6
Численность работающих (на последний день периода)	6	7	7

2. Информация об органах управления Общества

Органы управления	Состав	Компетенция
Высший орган – Единственный участник	Учредитель (участник) – Компания с ограниченной ответственностью Лаудердейл Простор, ЛЛС, Соединенные Штаты Америки	Все решения, отнесенные к компетенции Общего собрания участников, принимаются единственным участником единолично.
Единоличный исполнительный орган	Управляющая компания ООО «Байкал Капитал» в лице генерального директора Журавлева С.В.	Осуществляет все функции исполнительного органа Общества, предусмотренные действующим законодательством РФ и Уставом Общества, а также договором о передаче функций по управлению обществом.
Совет директоров	Физические лица	Осуществляет все функции, предусмотренные действующим законодательством РФ и Уставом Общества.

3. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 N402 «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Доходами от текущей деятельности Общества признается арендная плата за сдачу во временное пользование собственного недвижимого имущества.

Ведение бухгалтерского учета Общества возложено на главного бухгалтера.

4. Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации

Иностранная валюта	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
1 Доллар США	78.2267 руб.	101.6797 руб.	89.6883 руб.
1 Евро	92.0938 руб.	106.1028 руб.	99.1919 руб.

5. Условия осуществления хозяйственной деятельности

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации, где продолжается процесс проведения экономических реформ и развития юридической, налоговой и нормативно-правовой базы в соответствии с требованиями рыночной экономики.

Российская экономика продолжает адаптироваться к новым внутренним и внешним условиям, включая санкционное давление и изменения на глобальных рынках. Наблюдается постепенная стабилизация, поддерживаемая мерами правительства, такими как развитие импортозамещения, стимулирование инвестиций в ключевые отрасли и укрепление национальной валюты. Однако сохраняются риски, связанные с инфляцией, ограниченным доступом к международным финансовым рынкам и необходимостью дальнейших структурных реформ.

Рост или ускорение инфляции в российской экономике могут оказывать значительное влияние на финансовое положение Общества. Увеличение инфляции приводит к росту затрат на операционные и капитальные расходы, материалы, транспортные услуги, что может снизить рентабельность бизнеса.

В 2025 году валютный курс рубля продолжал испытывать колебания, обусловленные как внешними, так и внутренними факторами. Среди ключевых факторов — изменения цен на энергоресурсы (основной экспортный товар России), санкционное давление, ограниченный доступ к международным финансовым рынкам, а также действия Центрального банка РФ, направленные на стабилизацию курса рубля.

Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации остаётся важным инструментом регулирования экономики, оказывающим прямое и косвенное влияние на деятельность компаний. За 2025 год ЦБ снижал ключевую ставку 5 раз в течение года: с 21 до 16%. Высокая ключевая ставка негативно влияет на бизнес, так как делает кредиты более дорогими, что ограничивает возможности расширения и модернизации компаний.

В отдельные периоды наблюдалось как укрепление, так и ослабление рубля, что создавало неопределенность для участников рынка. Колебания курса рубля усложняют финансовое планирование и прогнозирование. Для Общества это означает необходимость пересмотра ценовой политики, оптимизацию издержек, сокращение расходов и поиск новых поставщиков с более выгодными условиями, высокая инфляция сопровождается повышением процентных ставок, что делает заемные ресурсы менее доступными.

Ухудшение условий транспортировки продукции, нестабильности на валютном рынке, рост цен на отечественную и импортную продукцию, создали дополнительные трудности для многих компаний. Это приводит к снижению их платежеспособности и увеличению сроков погашения задолженности перед Обществом. Контрагенты вынуждены перераспределять средства на приоритетные расходы, такие как выплата заработной платы, уплата налогов или обслуживание кредитов.

Для успешного ведения деятельности Общество предпринимает меры для оперативного реагирования на изменения в экономических и политических условиях, включая диверсификацию поставщиков и внедрение мер по повышению операционной эффективности, обеспечения высокого уровня управления рисками и финансовой устойчивости.

Совокупность перечисленных факторов создает неопределенность в прогнозах экономического роста, что может отрицательно сказаться на финансовом состоянии Общества, его операционных результатах и долгосрочных перспективах развития.

Руководство принимает все необходимые меры для поддержания стабильного финансового состояния Общества. Представленная бухгалтерская отчетность основана на оценке руководства о влиянии условий ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Однако фактическое воздействие будущих экономических условий может не совпадать с текущими прогнозами.

Ключевые финансовые риски, связанные с деятельностью Общества, включают рыночный и кредитный риски. Управление финансовыми рисками Общества направлено на установление лимитов риска и контроль за их соблюдением. Руководство Общества прилагает все усилия для обеспечения эффективной работы внутренней политики и реализации процедур, направленных на снижение этих рисков.

6. Основные средства и инвестиционная недвижимость

Ведение бухгалтерского учета основных средств (ОС) и инвестиционной недвижимости осуществляется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденные приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н.

В соответствии с п.5 ФСБУ 6/2020 установлен лимит стоимости ОС в размере 100 000 рублей и суммы фактических затрат на приобретение (создание) ОС в пределах этого лимита признаются расходами отчетного периода

Срок полезного использования объектов основных средств и инвестиционной недвижимости определяется действующей комиссией при вводе объекта основных средств и инвестиционной недвижимости в эксплуатацию с учетом Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. N 1 "О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

В случае приобретения ОС или инвестиционной недвижимости, бывших в употреблении, организация определяет норму амортизации по этому имуществу, уменьшая срок полезного использования на количество лет (месяцев) эксплуатации данного имущества предыдущим собственником.

В том случае, если предмет невозможно отнести ни к одной амортизационной группе, организация самостоятельно определяет срок его полезного использования, на основании приказа руководителя исходя из предполагаемого (планируемого) срока его эксплуатации в целях производства или управления.

По состоянию отчетную дату у Общества в отношении группы объектов основных средств и инвестиционной недвижимости установлены следующие сроки полезного использования и способы начисления амортизации:

Группа основных средств и инвестиционной недвижимости	Срок планируемого полезного использования	Способ начисления амортизации
Здания (нежилые помещения)	сроки установлены в диапазоне от 20 лет и 1 месяца до 30 лет и 1 месяца	Линейный метод
Машины и оборудование	сроки установлены в диапазоне от 2 лет и 1 месяца до 20 лет и 1 месяца	Линейный метод
Офисное оборудование	сроки установлены в диапазоне от 2 лет и 1 месяца до 5 лет и 1 месяца	Линейный метод
Мебель	сроки установлены в диапазоне от 2 лет и 1 месяца до 5 лет и 1 месяца	Линейный метод
Земельные участки	сроки не установлены	Не применимо

Наличие и движение основных средств за период, предшествующий отчетному периоду:

Изменение	Здания и сооружения	Земельные участки	Машины и оборудование	Прочее	Итого
Стоимость					
Остаток на 31.12.2023	957	114 060	494 265	2 186	611 468
Ввод в эксплуатацию	-	-	56 227	2 266	58 493
Модернизация	-	-	4 226	-	4 226
Остаток на 31.12.2024	957	114 060	554 719	4 453	674 188
Незавершенные вложения					
Остаток на 31.12.2023	-	-	10 809	586	11 395
Поступило	-	-	57 286	1 681	58 967
Ввод в эксплуатацию	-	-	(60 454)	(2 267)	(62 720)
Остаток на 31.12.2024	-	-	7 642	-	7 642
Амортизация					
Остаток на 31.12.2023	(18)	-	(76 267)	(803)	(77 087)
Начислено	(87)	-	(46 453)	(755)	(47 294)
Остаток на 31.12.2024	(104)	-	(122 720)	(1 558)	(124 382)
Балансовая стоимость					
Остаток на 31.12.2023	939	114 060	428 808	1 969	545 776
Остаток на 31.12.2024	852	114 060	439 640	2 896	557 449

Наличие и движение основных средств за отчетный период:

Изменение	Здания и сооружения	Земельные участки	Машины и оборудование	Прочее	Итого
Стоимость					
Остаток на 31.12.2024	957	114 060	554 719	4 453	674 188
Ввод в эксплуатацию	-	-	37 903	-	37 903
Модернизация	-	-	2 504	-	2 504
Остаток на 31.12.2025	957	114 060	595 126	4 453	714 595
Незавершенные вложения					
Остаток на 31.12.2024	-	-	7 642	-	7 642
Поступило	-	-	56 300	-	56 300
Ввод в эксплуатацию	-	-	(40 407)	-	(40 407)
Остаток на 31.12.2025	-	-	23 535	-	23 535
Амортизация					
Остаток на 31.12.2024	(104)	-	(122 720)	(1 558)	(124 382)
Начислено	(87)	-	(50 131)	(743)	(50 961)
Остаток на 31.12.2025	(191)	-	(172 851)	(2 301)	(175 343)
Балансовая стоимость					
Остаток на 31.12.2024	852	114 060	439 640	2 896	557 449
Остаток на 31.12.2025	766	114 060	445 809	2 152	562 787

Сроки полезного использования основных средств в отчетном периоде не пересматривались.

Наличие и движение инвестиционной недвижимости за период, предшествующий отчетному периоду:

Изменение	Здания и сооружения	Прочее	Итого
Стоимость			
Остаток на 31.12.2023	681 762	-	681 762
Ввод в эксплуатацию	-	-	-
Модернизация	19 510	-	19 510
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2024	701 272	-	701 272
Незавершенные вложения			
Остаток на 31.12.2023	13 202	-	13 202
Поступило	19 431	-	19 431
Ввод в эксплуатацию	(21 712)	-	(21 712)
Остаток на 31.12.2024	10 920	-	10 920
Амортизация			
Остаток на 31.12.2023	(72 385)	-	(72 385)
Начислено	(24 544)	-	(24 544)
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2024	(96 929)	-	(96 929)
Балансовая стоимость			
Остаток на 31.12.2023	622 579	-	622 579
Остаток на 31.12.2024	615 263	-	615 263

Наличие и движение инвестиционной недвижимости за отчетный период:

Изменение	Здания и сооружения	Прочее	Итого
Стоимость			
Остаток на 31.12.2024	701 272	-	701 272
Ввод в эксплуатацию	-	-	-
Модернизация	2 304	-	2 304
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2025	703 576	-	703 576
Незавершенные вложения			
Остаток на 31.12.2024	10 920	-	10 920
Поступило	15 242	-	15 242
Ввод в эксплуатацию	(2 304)	-	(2 304)
Остаток на 31.12.2025	23 858	-	23 858
Амортизация			
Остаток на 31.12.2024	(96 929)	-	(96 929)
Начислено	(25 167)	-	(25 167)
Выбыло	-	-	-
Остаток на 31.12.2025	(122 096)	-	(122 096)
Балансовая стоимость			
Остаток на 31.12.2024	615 263	-	615 263
Остаток на 31.12.2025	605 338	-	605 338

Сроки полезного использования инвестиционной недвижимости в отчетном периоде не пересматривались.

Право пользования аренды признается по договорам аренды, заключенным на срок не менее 12 месяцев и с определенным сроком. Расчет процентов осуществляется на основании применения дисконтирования денежных потоков с применением ставки дисконтирования. В качестве ставки дисконтирования используется средневзвешенная ставка по кредитам по данным ЦБ РФ за месяц, предшествующий месяцу принятия права пользования аренды к учету.

Общество признает право пользования активами в отношении земельного участка, который непосредственно связан с использованием здания, которое располагается на указанном земельном участке. При этом Общество не может использовать земельный участок обособленно и, в связи с этим Общество рассчитывает владеть земельным участком на срок эксплуатации здания, который составляет до 30 лет.

Право пользования активами по группе земельных участков за период, предшествующий отчетному периоду:

Показатель	Остаток на 31.12.2024	Изменения за 2024 год	Остаток на 31.12.2023
Стоимость	22 475	(6 049)	28 524
Изменение стоимости права аренды	X	(6 049)	X
Амортизация	(2 859)	(809)	(2 050)
Начислено	X	(809)	X
Балансовая стоимость	19 616	(6 859)	26 475

Право пользования активами по группе земельных участков за отчетный период:

Показатель	Остаток на 31.12.2025	Изменения за 2025 год	Остаток на 31.12.2024
Стоимость	23 163	688	22 475
Изменение стоимости права аренды	X	(688)	X
Амортизация	(3 675)	(815)	(2 859)
Начислено	X	(815)	X
Балансовая стоимость	19 488	(128)	19 616

Ведение бухгалтерского учета финансовых вложений осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н.

7. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. В случае если дополнительные расходы, связанные с приобретением финансовых вложений, не превышают 1 процента их стоимости, предусмотренной договором на приобретение, такие расходы учитываются в составе прочих операционных расходов.

Доходы по финансовым вложениям, в том числе доходы от продажи (погашения) финансовых вложений, признаются операционными доходами.

Расходы, связанные с обслуживанием финансовых вложений, учитываются в составе операционных расходов. Аналитический учет финансовых вложений ведется по видам финансовых вложений и объектам, в которые осуществлены вложения.

При выбытии финансовых вложений их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Задолженность по финансовым вложениям:

Вид заемных средств	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные заемные средства	147 462	62 210	-
Займы, выданные в рублях	147 462	62 210	-
Итого	147 462	62 210	-

По состоянию на отчетную дату Общество имеет долгосрочные финансовые вложения:

Группа заемщиков и вид вложений	Процентная ставка	Срок действия		Лимит заемных средств по договору	Сумма задолженности на отчетную дату	
		Дата выдачи	Дата погашения		Основной долг	Проценты
Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	Ставка ЦБ + 2,5% *	01.03.2024	31.12.2027	150 000	147 462	18 637
Итого				150 000	147 462	18 637

* по договору установлен процентный коридор – не менее 8% и не более 20%.

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

В качестве денежных эквивалентов признаются депозиты, размещенные в банках на срок не более 3 месяцев, и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе денежных средств.

Вид денежных средств	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Средства на счетах в банке в валюте Российской Федерации	178	298	93
Депозитные вклады до востребования	3 400	-	400
Итого	3 578	298	493

9. Дебиторская задолженность

Вид задолженности	На 31.12.2024	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего	34 577	56 653	18 866
Поставщики и подрядчики - всего	1 857	1 756	2 071
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 901	1 789	2 245
Налог на добавленную стоимость	(44)	(33)	(174)
Покупатели и заказчики - всего	32 446	54 692	16 647
в том числе:			
Задолженность покупателей и заказчиков	32 446	54 692	16 647
Расчеты по налогам и сборам	109	34	11
Прочая дебиторская задолженность	165	171	137
Итого	34 577	56 653	18 866

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

10. Прочие активы

Прочие активы	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Прочие внеоборотные активы - всего	39 946	14 859	26 738
в том числе:			
Выданные авансы за покупку (создание) внеоборотных активов	37 630	12 410	24 139
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	43 316	13 199	27 647
Налог на добавленную стоимость	(5 686)	(789)	(3 508)
Дополнительные расходы после приобретения объектов недвижимого имущества	1 878	2 010	2 143
Прочее	438	439	456
Прочие оборотные активы – всего	160	150	161
в том числе:			
Дополнительные расходы после приобретения объектов недвижимого имущества	133	133	133
Прочее	27	17	28
Итого	40 106	15 009	26 899

11. Задолженности по займам и кредитам

Вид заемных средств	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Долгосрочные заемные средства	1 471 300	1 182 125	1 211 866
Займы, полученные в рублях	1 471 300	1 182 125	1 211 866
Краткосрочные заемные средства	-	189 034	-
Займы, полученные в рублях	-	189 034	-
Итого	1 471 300	1 371 159	1 211 866

12. Сведения о полученных займах и кредитах

По состоянию на отчетную дату Обществом получены следующие займы и кредиты:

Группа кредитора	Процентная ставка	Срок действия		Лимит заемных средств по договору	Сумма задолженности на отчетную дату	
		Дата выдачи	Дата погашения		Основной долг	Проценты
Более пятидесяти процентов общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале	10,5%	19.08.2019	31.12.2029	1 000 000	787 413	410 598
	10,6%	24.03.2022	31.12.2029	100 000	53 977	18 537
Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	12,5%	07.07.2022	31.12.2027	160 000	160 000	40 775
Итого				1 260 000	1 001 390	469 910

Общество по состоянию на отчетную дату в рамках действующих договоров займа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства в размере 258 610 тысяч рублей неиспользованного лимита.

13. Кредиторская задолженность

Вид задолженности	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	25 021	17 802	27 519
в том числе:			
Поставщики и подрядчики	6 203	4 148	4 405
Покупатели и заказчики - всего	8 156	3 282	19 462
в том числе:			
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	9 787	3 938	23 354
Налог на добавленную стоимость	(1 631)	(656)	(3 892)
Расчеты по налогам и сборам	10 454	10 161	3 462
в том числе:			
Налог на добавленную стоимость	6 514	6 425	-
Налог на имущество	3 164	3 174	3 163
Налог на прибыль	453	238	-
Земельный налог	324	324	299
Расчеты по страховым взносам	181	181	172
Прочая кредиторская задолженность	27	29	19
Итого	25 021	17 802	27 519

14. Прочие обязательства

Прочие обязательства	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Прочие долгосрочные обязательства - всего	22 987	22 545	28 465
в том числе:			
Арендные обязательства	22 294	21 852	27 772
Полученные страховые депозиты	693	693	693
Прочие краткосрочные обязательства – всего	762	565	706
в том числе:			
Арендные обязательства	168	41	269
Полученные страховые депозиты	594	524	436
Итого	23 749	23 109	29 171

15. Отложенные налоги и расчет налога на прибыль

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Расчет условного дохода (расхода):

Наименование	2025 год		2024 год	
	Сумма прибыли (убытка)	Условный доход (расход)	Сумма прибыли (убытка)	Условный доход (расход)
Прибыль (убыток) до налогообложения	12 521	(3 130)	(55 424)	11 085

Постоянный налоговый расход (доход), повлекший корректировку условного дохода (расхода):

Наименование	2025 год		2024 год	
	Разница	ПНО / ПНА	Разница	ПНО / ПНА
Проценты не принимаемые для целей налогообложения	107 608	26 902	101 477	20 295
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения	1 375	344	634	127
Выплаты совету директоров	360	90	360	72
Прочие разницы	160	40	46	9
Итого	109 503	27 376	102 517	20 503

Изменение отложенных налоговых активов и обязательств, повлекших корректировку условного дохода (расхода) за период:

Наименование	2025 год		2024 год	
	Разница	Отложенные налоги	Разница	Отложенные налоги
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете договоров аренды земли	698	175	709	142
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете основных средств и доходных вложений	1 619	405	1 041	208
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете материальных ценностей	-	-	(1 842)	(368)
Налоговый убыток отчетного периода (зачет налогового убытка прошлых лет)	(62 171)	(15 543)	(23 501)	(4 700)
Итого	(59 854)	(14 963)	(23 592)	(4 718)

Размер отложенных налоговых активов:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Налоговый убыток	75 116	90 659	77 227
Арендные обязательства по договору аренды земли	5 616	5 473	5 608
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете объектов основных средств и доходных вложений	1 236	636	104
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете материальных ценностей	-	-	368
Итого	81 967	96 768	83 308

Размер отложенных налоговых обязательств:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете объектов основных средств и доходных вложений	5 313	5 150	5 296
Итого	5 313	5 150	5 296

В отчетном периоде и в периоде предшествующему отчетному периоду действовала разная ставка налога на прибыль организаций.

Наименование	2025 год	2024 год
Ставка по налогу на прибыль организаций	25%	20%

Последствия изменения ставки налога на прибыль организаций отражены по конец предшествующему отчетному периоду.

Пересчет отложенных активов по состоянию на 31.12.2024 года:

Вид активов и обязательств	Сумма активов и обязательств	Отложенный налог		
		До изменений	Изменение	После изменений
Налоговый убыток	362 636	72 527	18 132	90 659
Арендные обязательства по договору аренды земли	21 892	4 378	1 095	5 473
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете объектов основных средств и доходных вложений	2 544	509	127	636
Итого	387 071	77 414	19 354	96 768

Пересчет отложенных обязательств по состоянию на 31.12.2024 года:

Вид активов и обязательств	Сумма активов и обязательств	Отложенный налог		
		До изменений	Изменение	После изменений
Временная разница, возникшая из-за различий при учете в бухгалтерском и налоговом учете имущества	20 601	4 120	1 030	5 150
Итого	20 601	4 120	1 030	5 150

16. Выручка и прочие доходы

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999 № 32н.

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции (оказанию услуг) и переходу права собственности.

Выручка от реализации услуг (работ), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления заказчиком расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности:

Структура доходов по обычным видам деятельности	2025 год		2024 год	
	Сумма	Сумма	Сумма	Процент к общему объему
Арендная плата от сдачи во временное пользование объектов недвижимости	298 150	99.8%	25 261	99.3%
Прочее	474	0.2%	1 643	0.7%
Итого	298 624	-	226 904	-

Информация о структуре прочих доходов:

Структура прочих доходов	2025 год		2024 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Резервы по сомнительным долгам	4 986	97.9%	4 242	99.8%
Прочее	105	2.1%	10	0.2%
Итого	5 091	-	4 252	-

17. Структура затрат Общества

Структура расходов по обычным видам деятельности	2025 год		2024 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Амортизация	(76 128)	39.6%	(71 839)	40.2%
Прочие затраты	(74 205)	38.6%	(70 473)	39.5%
Материальные затраты	(27 605)	14.4%	(21 041)	11.8%
Расходы на оплату труда	(12 048)	6.3%	(13 110)	7.3%
Отчисления на социальные нужды	(2 144)	1.1%	(2 130)	1.2%
Итого	(192 130)	-	(178 593)	-

18. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы

Информация о структуре расходов, формирующих себестоимость продаж:

Структура себестоимости продаж	2025 год		2024 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Амортизация основных средств (доходных вложений)	(76 128)	51.1%	(71 755)	52.5%
Обслуживанием, уборка и охрана	(42 356)	28.4%	(35 254)	25.8%
Коммунальные расходы	(18 582)	12.5%	(15 788)	11.6%
Ремонтные работы	(4 273)	4.9%	(3 141)	2.3%
Малоценное имущество	(1 081)	0.7%	(1 633)	1.2%
Аренда земельных участков	(815)	0.5%	(809)	0.6%
Расходы на оплату труда	(13)	0.0%	(1 830)	1.3%
Прочие	(2 738)	1.8%	(6 414)	4.7%
Итого	(148 986)	-	(136 624)	-

В составе общехозяйственных и коммерческих расходов учитываются расходы на нужды управления, расходы на рекламу и другие расходы, непосредственно не связанные с процессом оказания услуг (выполнения работ). Общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются непосредственно на счет 90 «Продажи» субсчет «Управленческие расходы».

Информация о структуре общехозяйственных расходов:

Структура управленческих расходов	2025 год		2024 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Имущественные налоги	(14 470)	34.6%	(14 004)	35.0%
Расходы на оплату труда	(12 874)	30.8%	(11 400)	28.5%
Расходы на управление	(10 705)	25.6%	(11 248)	28.2%
Аренда и обслуживание офиса	(2 463)	5.9%	(2 000)	5.0%
Прочие	(1 327)	3.2%	(1 306)	3.3%
Итого	(41 839)	-	(39 958)	-

Информация о структуре коммерческих расходов:

Структура коммерческих расходов	2025 год		2024 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Расходы на оплату труда	(1 305)	100.0%	(2 011)	100.0%
Итого	(1 305)	-	(2 011)	-

Информация о структуре прочих расходов:

Структура прочих расходов	2025 год		2024 год	
	Сумма	Процент к общему объему	Сумма	Процент к общему объему
Резервы по сомнительным долгам	(4 986)	70.2%	(4 242)	82.9%
Расходы, не принимаемые для целей налогового учета	(1 375)	19.3%	(256)	5.0%
Выплаты совету директоров	(360)	5.1%	(360)	7.0%
Расходы на услуги банков	(104)	1.5%	(130)	2.5%
Списание выделенного НДС	(66)	0.9%	(32)	0.6%
Прочие	(214)	3.0%	(100)	2.0%
Итого	(7 105)	-	(5 120)	-

19. Проценты к получению и к уплате

Проценты к получению:

Источник процентов	2025 год	2024 год
по займам, выданный в рублях	18 468	6 732
по размещению денежных средств на банковских вкладах	1 006	61
Итого	19 474	6 793

Проценты к уплате:

Источник процентов	2025 год	2024 год
по займам, полученным в рублях	(108 400)	(106 794)
процентные расходы по договору аренды	(3 033)	(2 867)
Итого	(111 433)	(109 661)

20. Уставный капитал

В отчетном периоде и предшествующем отчетном периоде Общество принадлежит единственному участнику с 100% долей участие в Обществе.

Наименование	На 31.12.2025 года	На 31.12.2024 года	На 31.12.2023 года
Лаудердейл Простор, ЛЛС	37 610	37 610	37 610
Итого	37 610	37 610	37 610

21. Информация о связанных сторонах

Общество за отчетный период не имело и на отчетную дату не имеет дочерние и зависимые хозяйственные общества. Перечень связанных сторон и характер взаимоотношений между ними:

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
Компания с ограниченной ответственностью Лаудердейл Простор, ЛЛС, Соединенные Штаты Америки	Более пятидесяти процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале
Общество с ограниченной ответственностью «Байкал Капитал»	Единоличный исполнительный орган Общества
Общество с ограниченной ответственностью «Восток-6 Капитал»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Скади»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Простор»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Общество с ограниченной ответственностью «Невский Менеджмент»	Под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя
Физические лица	Совет директоров

Задолженность Общества по расчетам со связанными сторонами составила:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Финансовые вложения	166 099	62 210	-
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	166 099	62 210	-
Дебиторская задолженность	31 921	54 680	16 590
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	31 921	54 680	16 590
Кредиторская задолженность	66	62	18 051
- единоличный исполнительный орган Общества	44	39	38
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	23	23	18 013
Заемные средства	200 775	189 034	118 140
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	200 775	189 034	118 140

Операции между Обществом и связанными сторонами:

Наименование	2025	2024	Характер операций
Выручка	261 043	191 985	
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	261 043	191 985	Аренда помещений
Приобретение товаров, работ и услуг	(13 391)	(13 518)	
- единоличный исполнительный орган Общества	(10 705)	(11 248)	Вознаграждение управляющей компании
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	(2 686)	(2 270)	Аренда и обслуживание офиса, прочие услуги
Проценты к уплате	(20 000)	(18 394)	
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	(20 000)	(18 394)	Договор займа
Проценты к получению	18 468	6 732	
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя	18 468	6 732	Договор займа
Прочие расходы	(360)	(360)	Совет директоров

Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами:

Наименование	Код строки	2025	2024
Денежные потоки от текущих операций			
Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	280 062	142 093
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя		280 062	142 093
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(13 447)	(13 509)
- единоличный исполнительный орган Общества		(10 701)	(11 247)
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя		(2 746)	(2 262)
Платежи процентов по долговым обязательствам	4123	(8 259)	-
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя		(8 259)	
Платежи прочие	4129	(8)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	3 015
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя		-	3 015
Поступления дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	6 563
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя		-	6 563
Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам, в том числе:	4223	(85 422)	(65 055)
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя		(85 422)	(65 055)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления получения кредитов и займов	4311	-	52 500
- под управлением одного юридического (физического) лица и / или имеет аналогичного учредителя		-	52 500

Общество не имеет в структуре собственности физических лиц, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) Обществом либо имеют возможность контролировать его действия.

22. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы, обеспечения

Ведение бухгалтерского учета условных фактов хозяйственной деятельности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.2010 № 167н.

По состоянию на отчетную дату Общество не имеет незавершенные судебные процессы, где Общество выступает в качестве Истца или Ответчика.

23. Непрерывность деятельности

По данным бухгалтерской отчетности показатели чистых активов и уставного капитала Общества за три последние завершённые отчетные периоды составляют:

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	(12 219)	5 766	52 285
Уставный капитал	464 772	464 772	464 772

По состоянию на отчетную дату показатель суммы чистых активов меньше суммы уставного капитала на сумму 476 991 тысяч рублей.

Общество в отчетном периоде осуществляло деятельность по сдаче в аренду собственного и арендованного недвижимого имущества, исполняя все свои обязательства перед третьими лицами. Общество не выступает в качестве ответчика в судебных процессах, которые могут повлиять на дальнейшее осуществление хозяйственной деятельности и вызвать существенные финансовые потери у Общества.

Общество соблюдает действующее законодательство и исполняет обязанности по предоставлению налоговой и бухгалтерской отчетности, соответствующим пользователям указанной отчетности, и исполняет обязанности по уплате налогов, сборов и иных платежей предусмотренные законодательством Российской Федерации. Недвижимое имущество Общества в достаточном объеме застраховано от всех рисков, в т.ч. от потери арендного дохода и террористических актов и диверсий.

Общество уверено в том, что оно будет обладать достаточными средствами для ведения текущей хозяйственной деятельности. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в существующих условиях.

Генеральный директор управляющей компании
ООО «Байкал Капитал»

_____ Журавлев С.В.

Дата: 25 марта 2026 года