

ЗАО «Союз-Инвест»
ИНН 7801576310 КПП 780101001
199155, г. Санкт-Петербург, ул.Железноводская д.68 лит.А пом.8Н
р/сч 40702810417130004387
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
БИК 044525411
к/сч 30101810145250000411

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ЗАО «Союз-Инвест» за 2025 год.

Общие сведения

1.1. Общая информация об организации.
Полное фирменное наименование общества: Закрытое акционерное общество «Союз-Инвест»
Форма собственности: закрытое акционерное общество, частная.
Юридический адрес: 199155, г. Санкт-Петербург, ул.Железноводская д.68 лит.А пом.8Н
Почтовый адрес: 199155, г. Санкт-Петербург, ул.Железноводская д.68 лит.А пом.8Н
Дата государственной регистрации: 06 июня 2012 года
Основной государственный регистрационный номер: 117847310744
Уставной капитал предприятия 10,5 тыс. рублей.
Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.
Предприятие не относится к субъектам малого предпринимательства.
Среднесписочная численность работников Общества в 2025 году составила 1 человек.
Учредителями Общества с долей участия 100% являются физические лица-Перкаль-Проворный Я.Д., Проворная Т.Ю.

Основные виды хозяйственной деятельности Общества в 2025 г. :
- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
(код ОКВЭД 68.20).
Единоличным органом управления Общества является генеральный директор Перкаль-Проворный Станислав Яковлевич на основании решения общего собрания акционеров.

1. Задолженность не признавалась сомнительной, резерв не создавался.
2. Отчетных сегментов не выявлено
3. Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности нет
4. Событий после отчетной даты нет

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (ПБУ 9/99), а также коммерческих и управленческих расходах представлена ниже (ПБУ 10/99):

Выручка по видам деятельности

Вид деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг	Себестоимость услуг	Валовая прибыль
2024 год	46156	41539	4617
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	46156	41539	4617
2025 год	37969	30473	7496
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	37969	30473	7496

Основным видом деятельности Общества в 2025 году было Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. Выручка в 2025 году уменьшилась по сравнению с 2024г., что связано с окончанием действия договора аренды с комитетом имущества отношений и завершением срока аренды земельного участка, где располагались сдаваемые в аренду площади.

Дополнительная информация.

Бухгалтерская отчетность подготовлена Руководством ЗАО «Союз-Инвест» в соответствии с нормами, установленными Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ, Положением по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 29.07.1998 г. № 34н, Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным Приказом Минфина России от 06.07.1999 г. № 43н.

Ответственность за организацию, состояние и достоверность этой бухгалтерской отчетности несет Руководство ЗАО «Союз-Инвест» в лице генерального директора Перкаль-Проворного Станислава Яковлевича

В ЗАО «Союз-Инвест» применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, сформированный на основании типового плана счетов, утвержденного Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 31.10.2000 г. № 94н, который содержит синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

Основные элементы учетной политики

Учетная политика для целей бухгалтерского учета:

- 2.1.1. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости
- 2.1.2. При принятии объектов основных средств к бухгалтерскому учету определяется срок их полезного использования на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 01.01.02 г. №1.

- 2.1.4. Малочисленные объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы" на отдельном субсчете и полностью списываются по мере отпуска их в эксплуатацию в общеустановленном порядке.
 - 2.1.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.
 - 2.1.6. Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".
 - 2.1.7. Оценка незавершенного производства осуществляется по прямым статьям затрат. Учет готовой продукции ведется без применения счета 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)".
 - 2.1.8. Резервы сомнительных долгов по расчетам с другими организациями и гражданами за продукцию, товары, работы и услуги создаются только при наличии сомнительного долга.
 - 2.1.9. Резервы предстоящих расходов и платежей, в частности на предстоящую оплату отпуска работникам в 2024 году - создаются.
 - 2.1.10. При формировании налоговой базы в 2024 году ЗАО «Союз-Инвест» в соответствии с Налоговым Кодексом РФ использовало кассовый метод.
 - 2.1.11. Доходы общества отражались в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 32н
- Доходами общества является выручка от продажи собственной продукции и оказанием услуг.
- Прочими доходами Общества являются:
- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование активов организации
 - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
 - активы, полученные безвозмездно,
 - суммы кредиторской и задолженности, по которым истек срок исковой давности;
 - курсовые разницы; прочие доходы.
- Величина прочих поступлений определяется в следующем порядке:
- Кредиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, включается в доход организации в сумме, в которой эта задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации.
- Иные поступления принимаются к бухгалтерскому учету в фактических суммах.
- 2.1.12. Расходы организации отражаются в соответствии с правилами Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.99 г. № 33н. Расходы организации принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной форме или величине кредиторской задолженности. Расходы формируются следующим образом: производственные расходы, связанные с производством продукции (учитываются на сч.20) и расходы, возникающие непосредственно в процессе продажи собственной продукции (учитываются на сч. 23,25,26).
- При формировании расходов обеспечена их группировка по следующим элементам:
- материальные затраты;
 - затраты на оплату труда;
 - отчисления на социальные нужды;
 - амортизация;
 - прочие затраты
- Для целей формирования организацией финансового результата определяется себестоимость проданной продукции, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, признанных как в отчетном году, так и в предыдущие отчетные периоды, и переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в последующие отчетные периоды.
- Прочими расходами общества являются:
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
 - штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
 - суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
 - курсовые разницы;
 - прочие расходы.

Для целей бухгалтерского учета в обществе величина прочих расходов определяется в следующем порядке:

учету в суммах, присужденных судом.
Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в расходы организации в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации

2.1.13. Общехозяйственные и общепроизводственные расходы признаются в себестоимости выпущенной продукции полностью в том отчетном периоде, в котором они возникли.

2.1.14. Производственные расходы учитываются непосредственно на счете 20 «Основное производство» и списываются на счет 43 «Готовая продукция» в том отчетном периоде, в котором они имели место.

2.1.15. Производственные расходы учитываются на счете 20 «Основное производство» по следующим статьям затрат:

- 1) стоимость материалов, использующихся при изготовлении продукции;
- 2) амортизация оборудования, непосредственно участвующего в процессе изготовления продукции (выполнением работ, оказанием услуг), а также суммы расходов на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства продукции (выполнением работ, оказанием услуг), а также суммы страховых взносов, взносы в СФР по НС и ПЗ, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда;
- 3) Расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе производства продукции (выполнением работ, оказанием услуг), а также суммы расходов в виде «Общехозяйственные и общепроизводственные расходы, расходы на программное обеспечение) учитываются на счетах 25 «Общепроизводственные расходы» и счете 26 «Общехозяйственные расходы» и в полном объеме относятся к расходам текущего отчетного (налогового) периода. В аналогичном порядке включаются в расходы текущего периода прочие расходы.

2.1.17. Общехозяйственные расходы, учитываемые на счете 26, в конце каждого месяца распределяются на счет 20 «Основное производство» на единицу выпущенной продукции пропорционально стоимости сырья и материалов, отпущенных в производство.

2.1.18. Общепроизводственные расходы, учитываемые на счете 25, в конце каждого месяца распределяются на счет 20 «Основное производство» на единицу выпущенной продукции пропорционально стоимости сырья и материалов, отпущенных в производство.

2.1.19. По готовой продукции в течение месяца ведется только количественный учет

Учетная политика для целей налогового учета:

- 1 Вести бухгалтерский учет в полном объеме в связи с применением упрощенной систему налогообложения в соответствии с Законом РФ от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»:
- 2 Для расчета единого налога использовать объект налогообложения в виде «доходы» Основание: статья 346.14 Налогового кодекса РФ.
- 3 Налоговая база по единому налогу определяется по данным книги учета доходов и расходов.
- 4 Книгу учета доходов и расходов вести автоматизировано с использованием типовой версии «1С: Упрощенная система налогообложения». Основание: статья 346.24 Налогового кодекса РФ, пункт 1.4 Порядка, утвержденного приказом Минфина России от 31 декабря 2008 г. № 154н.
- 5 Записи в книге учета доходов и расходов осуществлять на основании первичных документов по каждой хозяйственной операции. Основание: пункт 1.1 Порядка, утвержденного приказом Минфина России от 31 декабря 2008 г. № 154н, часть 2 статьи 9 Закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ.
- 6 Сумма налога (авансового платежа) уменьшается на суммы взносов по единому тарифу на социальное страхование и обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве, а также суммы взносов по соответствующим договорам на добровольное личное страхование в пользу работников, исчисленные (отраженные в декларациях) и уплаченные за отчетный (налоговый) период в размере не более 50 % от суммы исчисленного налога. Основание: пункт 3.1 статьи 346.21 Налогового кодекса РФ, письма ФНС России от 10 марта 2011 г. № КЕ-4-3/3785 и от 12 мая 2010 г. № ШС-17-3/210.

Сведения о праве собственности на недвижимое имущество

У Общества зарегистрировано право собственности на нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Железнодорожная д.68 лит А пом. 8н. Помещения используются для сдачи имущества в аренду.

Сведения о праве собственности земельного участка

у Общества зарегистрировано право собственности на земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Железноводская д.68

Сведения о сданных в аренду основных средствах

ЗАО "Союз-Инвест" сдает в аренду собственное нежилое помещение, располагающееся по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Железноводская, д. 68,

лит. А.

Основными арендаторами являются:

1. ИП Баклаженко М.А. – договор аренды № 1 от 11.03.2019г (срок аренды до 31.07.2026)
2. ИП Рябой И.В. – договор аренды № 5 от 01.07.2019 (срок аренды до 31.10.2026)
3. ИП Зазуба В.С. – договор аренды № СИ-26/07-23 от 26.07.2023 (срок аренды до 30.04.2026)
4. С-Кухня ООО – договор аренды СП-28/03 от 28.03.2022 (срок аренды до 27.03.2027)

Информация о филиалах и обособленных подразделениях.

Филиалов и обособленных подразделений у Организации нет.

Информация о дочерних и зависимых обществах.

Вложений в дочерние и зависимые общества нет.

Информация о полученных и выданных займах

ЗАО "Союз-Инвест" имеет обязательства в виде непогашенных процентных займов на сумму 57589,9 р. со сроком погашения в октябре-ноябре 2028г (в том числе проценты к уплате 15163,9 р.). Также у ЗАО "Союз-Инвест" имеется выданный долгосрочный процентный займ (со сроком погашения в конце 2028г) на общую сумму 56497,9 р.

Информация о расходах на основной управленческий аппарат.

К основному управленческому персоналу относятся: генеральный директор, исполнительный директор.

Размер краткосрочных вознаграждений, начисленный основному управленческому персоналу за отчетный период: на оплату труда –20683,0 тыс. рублей. Из начисленных выплат в отчетном году удержано и перечислено в бюджет НДФЛ в сумме 3664 тыс. рублей. Начислено в Социальный фонд России 4480,9, из них 124 – на травматизм. Планируемый размер вознаграждений, основного управленческого персонала на 2026 год не изменится.

Информация о связанных сторонах.

являются:

Связанные стороны	Характер отношений	Вид операций	Объем операций тыс. рублей	Стоимостные показатели по не завершенным на конец отчетного периода тыс. рублей	Условия расчетов	Форма расчетов	Величина образованных резервов
Перкаль-Проворный Яков Давидович (бенефициарный владелец)	Контроль	Дог. займа	7228,00	106512,0	Долгосрочные договора	Безналичная	отсутствует
Перкаль-Проворный Яков Давидович (бенефициарный владелец)	Контроль	Дог. займа	886,00	10082,0	Долгосрочные договора	Безналичная	отсутствует
ЗАО «Ренессанс»	Контроль	Дог. займа	1631,0	47506,0	Долгосрочные договора	Безналичная	отсутствует

Информация о хранении документов бухгалтерского учета

В соответствии с Федеральным "О бухгалтерском учете":
первичный учетный документ, регистр бухгалтерского учета составляются на бумажном носителе;
первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение 5 лет после отчетного года;
первичные учетные документы по начислению заработной платы, информация о стаже работников и иные кадровые документы подлежат хранению 75 лет.
хранение документов бухгалтерского учета организуется главным бухгалтером.

Информация о совершенных Обществом крупных сделках

Сделки, признаваемые крупными не совершались

События после отчетной даты

Событий, подтверждающих существование на отчетную дату хозяйственных условий, в которых организация вела свою деятельность, а так же событий, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация вела свою деятельность не происходило.

Генеральный директор

Перкаль-Проворный С.Я.

30.03.2026

