

## ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год  
Общества с ограниченной ответственностью «Пансионат «Морской прибор»

### 1. Общие сведения

<i>Полное / сокращенное наименование</i>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Пансионат «Морской прибор»/ ООО «Пансионат «Морской прибор»</b>
<i>ОГРН</i>	<b>1027812403772</b>
<i>Место нахождения в 2022 году</i>	<b>199397, Санкт-Петербург, улица Наличная, дом 46, корпус 2, литер А, офис 14</b>
<i>Место нахождения обособленного подразделения в 2022 году</i>	<b>197720, Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Приморское шоссе, дом 502, лит.А</b>

Среднесписочная численность работников по состоянию на 01.01.2024 составила 5 чел.

Среднесписочная численность работников по состоянию на 01.01.2025 составила 4 чел.

В 2025 году Общество осуществляло свою деятельность на территориях Субъектов Российской Федерации:

- Город федерального значения Санкт-Петербург.

В 2025 году Общество осуществляло следующие виды деятельности:

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

В связи с проводимыми Обществом подготовительными мероприятиями по реконструкции территории Пансионата у Общества в 2025 году отсутствовали доходы от основного вида деятельности. В течение 2025 года Общество оказывало услуги по предоставлению в аренду имущества.

В течение 2025 года Общество продолжало заниматься поиском потенциальных покупателей имущества, учтенного в составе Товаров.

В 2025 году филиалы и представительства не открывались.

### 2. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах Общества

Органы управления:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган). Кашлев Артур Вячеславович

Организация подлежит обязательному аудиту на основании Закона об Обществах с ограниченной ответственностью (п.3 ст.88), Закона об аудиторской деятельности (ч.1 ст. 5) и ГК РФ (п. 5 ст. 67.1).

Аудит проводит Общество с ограниченной ответственностью «Аван-Аудит».

ООО «Аван-Аудит» зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 189822 от 28 марта 2000 года. Свидетельство о регистрации № 109401 от 28 марта 2000 года.

ИНН 7816158838 присвоен свидетельством о постановке на налоговый учет 78 № 003212289 от 04 апреля 2000 года.

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года 78 № 003476155 от 06 февраля 2003 года.

Член СРО Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 12006076386 от 28.02.2020.

Юридический адрес: 195196, г. Санкт-Петербург, ул. Таллинская, д.10, кв.23.,  
Утверждение ООО «Аван-Аудит» аудитором Организации на 2025 год состоялось по решению единственного участника №01/25, состоявшегося 22 апреля 2025 года.

### **3. Основные положения учетной политики**

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 06.12.2011 № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29.07.1998 № 34н, Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 г. N 43н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, полученные займы, отнесены к краткосрочным, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства представлены как долгосрочные.

Бухгалтерский учет основных средств осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 №204н. Предметы со сроком полезного использования более 12 месяцев, стоимостью на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, учитываются в составе материально-производственных запасов на счете 10 "Материалы". При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество осуществляет забалансовый учет таких активов в целях обеспечения надлежащего контроля их наличия и движения.

Объекты недвижимого имущества учитываются в составе основных средств независимо от их стоимости. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Основные средства проверяются на обесценение, изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения учитывается в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» и Основные средства, подлежащие обесценению, по состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют. Учет основных средств, стоимостью не более верхнего лимита, установленного организацией, производится в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы». Списание малоценных основных средств производится единовременно при отпуске в производство.

При осуществлении ремонта объектов основных средств фактически произведенные затраты учитываются единовременно в составе расходов того отчетного периода, к которому они относятся.

Доходы и расходы (потери) от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости. По ТМЦ утратившим потребительские свойства формируется резерв под снижение стоимости на конец отчетного периода по результатам инвентаризации.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения сроком менее 12 месяцев, другие виды расходов) отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

В бухгалтерском балансе расходы будущих периодов отражаются в зависимости от вида актива по строкам 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1260 «Прочие оборотные активы».

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), включая налог на добавленную стоимость (НДС).

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Денежные средства и денежные эквиваленты включают высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

К денежным средствам и денежным эквивалентам Общество относит денежные средства в кассе, денежные средства на расчетных счетах, аккредитивы, чековые книжки, денежные средства на прочих специальных счетах.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, относятся к денежным потокам от текущих операций.

Краткосрочной задолженностью считается задолженность по договорам, сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты. Задолженность, срок погашения которой по условиям договоров составляет более 12 месяцев после отчетной даты, считается долгосрочной задолженностью.

К затратам, связанным с получением займов и кредитов, относятся:

- проценты, причитающиеся к оплате, агентские вознаграждения, связанные с привлечением заемных средств;
- дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов.

Расходы по займам (кредитам) (с учетом дополнительных расходов по займам) признаются прочими расходами периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в составе кредиторской задолженности с учетом причитающихся к уплате процентов согласно условиям договора.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

### **3.1. Организация учетного процесса**

Для ведения налогового учета организация использует счета налогового учета, предлагаемые разработчиками программы «1С: Бухгалтерия» Версия 8.3. Регистрами налогового учета признаются бухгалтерские регистры (ОСВ, карточки счетов, главная книга и др.) в соответствии ст.313 Налогового кодекса РФ

### **3.2. Формы первичных документов и правила документооборота**

Все совершаемые Обществом факты хозяйственной жизни оформляются оправдательными документами, составленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет и составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества.

### **3.3. Инвентаризация**

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Инвентаризация НМА, иного имущества и обязательств проводится Обществом в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится 1 раз в год.

### **3.4. Бухгалтерская (финансовая) отчетность и регистры бухгалтерского учета**

С 01.01.2025 в учетную политику внесены изменения в связи с применением Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 № 157н и Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 13.01.2023 № 4н.

Состав бухгалтерской отчетности:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет о движении денежных средств;
- Отчет об изменениях капитала;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Были внесены изменения в части:

- представления бухгалтерской отчетности;
- изменения представления следующих статей в бухгалтерской отчетности:
  - показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни (выбытие основных средств, курсовые разницы, результат обесценения внеоборотных активов и восстановления обесценения) зачитываются в отчете о финансовых результатах (ранее представлялись развернуто);
- утверждения формата пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2025 году бухгалтерская отчетность составлена с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или

существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Организация определяет существенность информации исходя из принципа, что информация является существенной, если ее пропуск, искажение или недостаточное раскрытие могут повлиять на экономические решения пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Учетная политика сформирована исходя из допущений:

- имущественной обособленности;
- непрерывности деятельности;
- последовательности применения учетной политики;
- временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности, .Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельства, предусмотренной п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям (строки баланса 1105, 1130, 1140,1530) нули/прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО. (п. п. 2, 4, п.10 Рекомендации Р-168/2025-КпР). Функциональной валютой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества является российский рубль. Бухгалтерская отчетность Общества составляется в тысячах рублей. Синтетический и аналитический бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках.

Количественный критерий: Общим уровнем существенности признается величина, составляющая 5% от прибыли до налогообложения. Если прибыль является нестабильной или отрицательной, в качестве базового показателя применяется 1% от выручки.

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании. К таким обстоятельствам относятся, но не ограничиваются: операции со связанными сторонами, судебные разбирательства, нестандартные операции и случаи, когда раскрытие информации необходимо для предотвращения вводящего в заблуждение представления о деятельности Общества.

### **3.5. Раскрытие информации об изменениях применяемых методах учетной политики**

С 2025 года Обществом внесены изменения в Учетную политику, для целей бухгалтерского учета, в части учета основных средств по переоценённой стоимости т.е. с проведением переоценки основных средств по группе основных средств – Земельные участки. Переоценка проводится по мере изменения справедливой стоимости основных средств.

## **4. Сведения о суммах налогов и страховых взносах, уплаченных Обществом в отчетном периоде**

В течение 2025 года перечислено налогов и сборов в сумме 11 501 тыс. руб., в т.ч.:

<b>Наименование показателя</b>	<b>Сумма, тыс.руб.</b>
Налог на доходы физических лиц	962
Земельный налог	7 370
Налог на имущество организаций	1 830
Страховые взносы по единому тарифу	1 319

Страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.	16
Транспортный налог	4

## **5. Раскрытие существенных показателей**

### **5.1. Основные средства и капитальные вложения**

В составе строки 1150 бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 отражены:

Основные средства, принадлежащих организации, составляет сумму 795 734 тыс. руб. или 70 % в составе валюты баланса, дополнительно состав основных представлен в Пояснениях 4.1.:

Общество имеет на своем балансе недвижимое имущество.

В составе основных средств числятся основные производственные фонды Общества, такие как земельные участки, расположенные на них здания санаторно-курортных корпусов, обслуживающие их объекты инженерно-технической инфраструктуры и пр.

Стоимость группы основных средств – земельные участки на конец 2025 года составила 635 863 тысяч рублей. Сведения о составе основных средств представлены в Пояснениях 4.1.

В 2025 году в состав основных средств были переведены 2 земельных участка, кад.№ 78:38:0022406:13, кад.№ 78:38:0022406:14 из состава товаров. Затем была произведена переоценка группы Основных средств «Земельные участки» до справедливой стоимости объектов на дату 30.12.2025. Переоценка проводилась собственными силами на основании приказа от 15.12.2025 № 15-12/ОС. При проведении переоценки использованы данные о рыночной стоимости из СМИ, специальных литературных источников, сведения об уровне рыночных цен на аналогичные объекты ОС, экспертные заключения. По результатам переоценки ОС стоимость дооценки составила 131 064 тыс. руб., которая отражена в отчете об изменении капитала по строке 3312.

В составе не амортизируемых ОС отражена стоимость земельных участков. Пояснений 4.3.

Организация проверяет объекты основных средств на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта основного средства до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы (п. 47 ФСБУ 6/2020; п. п. 12, 18, 59 МСФО (IAS) 36)».

Последствия изменения способа оценки ОС отражаются перспективно на основании п. 22 ФСБУ 6/2020.

Организация создала комиссию по проверке основных средств, капитальных вложений, МПЗ и финансовых вложений на обесценение в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н.

Выводы Комиссии зафиксированы в Протоколе б/н от 31.12.2025 г. Признаки, свидетельствующие об обесценении основных средств и капитальных вложений, по состоянию на 31.12.2025 года не выявлены.

Амортизация начисляется линейным методом.

Ликвидационная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Организация ежегодно пересматривает элементы амортизации основных средств на основании п. 37 ФСБУ 6/2020, такие как срок полезного использования, ликвидационную стоимость и способ начисления амортизации основного средства, соответствуют ли они условиям использования основного средства.

Информация о видах основных средств, начисленной амортизации раскрыта Пояснениях 4.1. к бухгалтерскому балансу.

В составе основных средств числятся незавершенные капитальные вложения в размере 1 951 тыс. руб. Сведения о составе незавершенных капитальных вложениях представлены в Пояснениях 4.5.

## **5.2. Учет аренды**

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Данные об активах и обязательствах, являющихся объектами учета аренды, представляются в бухгалтерской отчетности Общества развернуто и не подлежат взаимозачету» (п. 44 ФСБУ 25/2018).

В составе строки 1150 бухгалтерского баланса отражено право пользования активами (ППА) по договорам аренды земельных участков.

В стоимость права пользования активами включаются затраты Организации, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Организации, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Организация 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. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Данное право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

а) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

Стоимость ППА погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются. Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам за 2025 год составили 58 тыс. руб. Ставка дисконтирования была рассчитана в соответствии со средневзвешенной процентной ставкой по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям - субъектам МСП в размере 29% годовых.

Наименование показателей по договорам договорами аренды земельных участков	Стоимостная оценка на 31.12.2025 тыс.руб.
Право пользования активом	106
Обязательство по аренде	162
Нереализованный процентный расход	18
<b>Арендные обязательства всего</b>	<b>113</b>

Обязательства по аренде отражаются в размере суммы арендных платежей без НДС по приведенной стоимости по стр. 1520 «Обязательство по аренде»: Кт. 76.07.1 «Арендные обязательства» за минусом Дт. 76.07.5 «Проценты по аренде».

Информация о наличии и движении прав пользования активами (ППА) отражена в Пояснениях 4.2.

### 5.3. Запасы

Перед составлением бухгалтерской отчетности организация производит оценку запасов на предмет обесценения. В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 «Запасы» превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде при признании выручки от продажи запасов.

На 31.12.2025 года стоимость оборотных активов по разделу «Запасы» стр. 1210 составляет 270 407 тыс. руб.

В составе запасов в 2025 году, учтены Товары, в том числе объекты недвижимости.

Состав запасов:

Тыс. руб.:

Наименование показателя	На 31.12.2025
Сырье и материалы, всего	606
Товары для продажи, всего, в том числе:	269 801
Коттедж	13 215
Торговый комплекс (ЛОК)	256 586
<b>ИТОГО стр. 1210:</b>	<b>270 407</b>

Резерв под обесценение материалов, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под снижение стоимости МПЗ на 31.12.2025 года составил 20 529 тыс. руб. под снижение стоимости Коттеджа и Торгового комплекса. В течение 2025 года не менялся.

По результатам проверки на 31.12.2025 признаки обесценения по иным запасам отражены в Протоколе комиссии б/н от 31.12.2025г по проверке на обесценение МПЗ.

Сведения о запасах отражены в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Пояснениях 6.1.

#### **5.4. Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 года составила 8 810 тыс. руб. Структура и движение дебиторской задолженности отражено в Пояснениях 7.

В 2024 году в Обществе создан резерв по сомнительным долгам под списание дебиторской задолженности. По состоянию на 01.01.2025 сумма резерва составила 416 тыс. руб. В 2025 году сумма резерва увеличена на 102 тыс. руб. и на 31.12.2025 составила 518 тыс.руб.

#### **5.5. Денежные средства**

Денежные средства, представленные в бухгалтерском балансе, имеют следующую структуру:

№ п/п	Наименование	По состоянию, тыс. руб.	
		на 31.12.2025	на 31.12.2024
	<b>Денежные средства и их эквиваленты (Строка 1250),</b>		
<b>1</b>	<b>в том числе:</b>	<b>624</b>	<b>1 818</b>
1.1	Денежные средства на расчетном счете	589	1 783
1.2	Денежные средства в кассе	35	35
1.3	Денежные эквиваленты	-	-

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости» (п.5, п.23 ПБУ 23/2011).

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам» (п.16 ПБУ 23/2011):

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата» (п.17 ПБУ взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;

- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств (п.17 ПБУ 23/2011).23/2011)

#### **Прочие оборотные активы**

Сумма прочих оборотных активов на конец отчетного периода составила 13 тыс. руб.

В составе прочих оборотных активов отражены расходы будущих периодов, подлежащие списание в 2026 году (разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения сроком менее 12 месяцев, страхование и другие виды расходов).

#### **6. Капитал и резервы**

Уставный капитал Общества сформирован в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, величина уставного капитала составляет 698 600 тыс. руб., строка 1330 баланса.

Размер уставного капитала соответствует величине, установленной в уставе Общества. Полностью оплачен учредителями.

Изменений размера уставного капитала в отчетном периоде не происходило.

Добавочный капитал сформирован из дополнительных взносов участников в прошлые отчетные периоды в размере 182 645 тыс. руб.

По итогам дооценки группы ОС Земельные участки в 2025 году у компании увеличились активы., результаты которой отражены в строке 1340 бухгалтерского баланса. Текущие изменения капитала Общества отражены в отчете об изменении капитала.

#### **Сведения о собственном капитале общества.**

<b>№ п/п</b>	<b>Показатель</b>	<b>На 31.12.2025</b>
1	Сумма чистых активов тыс.руб.	765 629
2	Уставный капитал тыс.руб.	698 600
3	Добавочный капитал тыс.руб.	182 645
4	Переоценка ОС	621 367

## Кредиты и займы

В отчетном периоде Общество привлекало в качестве источников финансирования беспроцентные займы, предоставленные участником Общества. Структура заемных средств, представлена в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Пояснениях 8.

По статье «Долгосрочные заемные средства» (строка 1410 бухгалтерского баланса) отражены полученные Обществом беспроцентные займы:

Тыс. руб.

Наименование займодавца	31.12.2025	Срок погашения
Антошин Игорь Дмитриевич	240 860	31.12.2027
<b>Итого строка 1410</b>	<b>240 860</b>	<b>х</b>

По состоянию на 31.12.2025 года у Общества отсутствует просроченная задолженность по полученным займам.

### 7. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по состоянию на конец отчетного периода составила 3 044 тыс. руб.

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2025 года отсутствует.

Наличие и движение кредиторской задолженности отражено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в Пояснениях 8.1.

#### 7.1. Оценочные резервы

В Обществе создаются следующие оценочные резервы:

Резерв по сомнительным долгам, под обесценение финансовых вложений, основных средств, МПЗ и капитальных вложений.

На 31.12.2025 года оценочные резервы не сформированы под обесценение финансовых вложений в виду их отсутствия.

Резерв под снижение стоимости МПЗ на 31.12.2025 года составил 20 529 тыс. руб. под снижение стоимости Коттеджа и Торгового комплекса. В течение 2025 года не менялся.

На 31.12.2025 года оценочные резервы под обесценение основных средств и капитальных вложений не сформированы в виду отсутствия признаков, влекущих формирование оценочных резервов.

Выводы комиссии по проверке на обесценение основных средств, МПЗ и капитальных вложений зафиксированы в Протоколе б/н от 31.12.2025 г.

#### 7.2. Оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков

В соответствии с Учетной политикой организации ежегодно по результатам инвентаризации создает резерв на оплату отпусков. Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов во внебюджетные фонды. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

Резерв на выплату ежегодного вознаграждения (годовая премия) формируется на основе данных о предполагаемой сумме выплаты по результатам отчетного периода за достижение определенных результатов, увеличенное на сумму страховых взносов.

Резервы отпусков и на выплату вознаграждения за год отражают на 96 счете бухгалтерского учета «Резервы предстоящих расходов». Создание и увеличение оценочного обязательства показывают по кредиту 96 счета, а использование и уменьшение из-за избыточности признанных сумм — по дебету. Если по результатам инвентаризации окажется, что рассчитанная сумма резерва больше, чем его фактический остаток на конец года, то резерв доначисляется, с включением разницы в состав расходов на оплату труда. Если фактический остаток оказался больше расчетного по результатам инвентаризации, то резерв уменьшается с отнесением разницы на внереализационные доходы.

На 31.12.2025 года в бухгалтерском учете сформирован резерв по предстоящей оплате отпусков в размере 606 тыс. руб.

Данные о размере и движении оценочного обязательства представлены в Пояснениях 8.3. к бухгалтерскому балансу.

### 7.3. Прибыль

Организация применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

Информация о постоянных и временных разницах формируется Организацией на основании первичных учетных документов. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе суммы исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Постоянные налогооблагаемые различия связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении расходов на амортизацию ОС и прочих расходов.

Временные вычитаемые различия:

Временные налогооблагаемые различия связаны с различием срока полезного использования объектов ОС в бухгалтерском и налоговом учете.

Сумма отложенных налоговых обязательств (ОНО) на 31.12.2025 составила 120 020 тыс. руб.

Временные вычитаемые различия: Сумма отложенных налоговых активов (ОНА) на 31.12.2025 составила 54 316 тыс.руб.

В течение 2025 года увеличение ОНА произошло за счет изменения величины убытков.

Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций", в случае изменения ставок налога на прибыль в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах, величины отложенных налоговых активов (ОНА) и отложенных налоговых обязательств (ОНО) пересчитаны на дату, предшествующую дате начала применения изменённых ставок, с отнесением возникшей в результате пересчёта разницы на счёт учёта прибылей и убытков. В связи с этим в расчётах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчётности за 2025 г. применена налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%.

Наименование	2025	2024
Прибыль (убыток) до налогообложения	(33 515)	(20 469)
Текущий налог на прибыль	-	-
Отложенный налог на прибыль	8 174	(10 713)
Прочее	-	3
Чистая прибыль (убыток)	(25 341)	(31 182)

#### 7.4. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Выручка от продажи товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг признается по мере отгрузки товаров, продукции покупателям (или по мере передачи результатов выполненных работ, оказанных услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям. В составе доходов учитывается выручка от продажи товаров, работ, услуг исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности. Доходы от обычных видов деятельности, формируют аренда и предоставление мест для размещения вышек операторов сотовой связи.

Выручка (строка 2110 отчета о финансовых результатах), за минусом налога на добавленную стоимость за 2025 год составила:

- за отчетный период 1 820 тыс. руб.,
- за аналогичный период прошлого года 1 881 тыс. руб.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Коммерческие расходы признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности полностью в отчетном году их признания.

Рассчитать себестоимость трудоемкий и нерациональный, поскольку ее размер составляет несущественную сумму, в связи с чем себестоимость не выделяется и отражается в составе управленческих расходов.

По статье «Управленческие расходы» (строка 2220 отчета о финансовых результатах) отражены следующие производственные расходы:

Вид расхода	Тыс. руб.	
	2025	2024
Материальные затраты	2 604	1 955
Расходы на оплату труда	7 125	7 255
Отчисления от заработной платы (страховые взносы и пр.)	1 435	1 316
Амортизация	4 825	5 650
Услуги по охране	4 200	3 590
Прочие	12 452	12 755
<b>Итого (строка 2220)</b>	<b>32 641</b>	<b>32 491</b>

#### 7.5. Прочие доходы и расходы и их динамика

В составе прочих доходов Общества за 2025 год:

Строка 2330 отчета о финансовых результатах отражены проценты по дисконтированию в сумме 58 тыс. руб.

Строка 2340 отчета о финансовых результатах отражены компенсационные доходы.

В составе прочих расходов (строка 2350 отчета о финансовых результатах) отражены суммы начисленных налогов, резерв по сомнительным долгам, амортизация в размере 2 648 тыс.руб.

Наименование дохода/расхода	2025	
	Доходы	Расходы
Услуги банка		126
Резерв по сомнительным долгам		102
Налоги и сборы		1 786
Реализация ТМЦ		
Восстановление резерва		
Прочие	12	118

Амортизация ОС		516
<b>Итого строки 2340/2350</b>	<b>12</b>	<b>2 648</b>

### Раскрытие информации по связанным сторонам

#### 7.6. Аффилированные лица Общества на 31.12.2025 года

№ п/п	Полное или краткое фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) либо регистрационный номер	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале, %
1	ООО «ДОМ Девелопмент»	ОГРН 1177847155727	Участник Общества	<b>100</b>
2	Антошин Игорь Дмитриевич	-	Лицо, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц, Конечный бенефициар	-
3	ООО «Эко Стандарт»	ИНН 5047106700	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>100</b>
4	ООО «Виктория»	ОГРН 1127847501990	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	-
5	ООО «Центр обслуживания на Наличной улице»	ОГРН 1057807844379	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>99,72</b>
6	ООО «Северо-Запад Инвест»	ОГРН 1077847159059	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>95</b>
7	ООО «Развитие территорий»	ОГРН 1089847385550	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>100</b>
8	ООО «Кварц»	ОГРН 1089847398002	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	-
9	ООО «Паллада 21	ИНН 7736580240	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>100</b>
10	ООО «Управляющая Компания «ДЛ-Холдинг»	ИНН 7705207409	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>99</b>
11	ООО «Агрофермент»	ИНН 5071005251	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>100</b>
12	ООО «Кормогран»	ИНН 9731022542	Предприятие, относящееся к одной и той же группе взаимосвязанных лиц	<b>60</b>

#### 7.7. Операции со связанными сторонами

В отчетном периоде Общество совершало операции со связанными сторонами в части получения и предоставления займов:

Тыс. руб.

№ п/п	Наименование или ФИО аффилированного лица	Объем операций за 2025 год по займам полученным	Объем операций за 2025 год по прочим доходам от предоставления имущества в аренду, включая НДС	Кредиторская задолженность по полученным займам на 31.12.2025	Дебиторская задолженность от предоставления имущества в аренду на 31.12.2025, включая НДС
1	Антошин Игорь Дмитриевич	27 500	0	240 860	0

## 7.8. Информация о расходах на основной управленческий аппарат

Состав управленческого персонала: генеральный директор.

Размер вознаграждений, начисленных основному управленческому персоналу за отчетный период:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.
Оплата труда, в т. ч. отпуска, компенсации и пр.	1 797
<b>ИТОГО</b>	<b>1 797</b>

Указанные суммы включают налог на доходы физических лиц.

Общество не выплачивало долгосрочных вознаграждений основному управленческому персоналу в течение отчетного периода.

## 7.9. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в 2025 году отсутствовали.

В 2025 году ситуация с санкционной политикой в отношении России и СВО не повлияла на деятельность организации и не оказала существенного влияния на финансовые показатели.

## 8. Иная информация, подлежащая раскрытию

### 8.1. Политика в отношении рисков

#### 8.1.1. Рыночный риск

В процессе своей обычной деятельности Общество подвергается определенным финансовым рискам, основными из которых являются: изменения процентных ставок и риск ликвидности.

Существуют рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют

У Общества отсутствует формализованная политика в отношении управления рисками, но в Обществе проводится постоянный мониторинг рисков и в случае необходимости принимаются соответствующие меры.

#### 8.1.2. Риск изменения процентной ставки

Финансовые активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств. Привлеченные заемные средства от связанной стороны являются беспроцентными.

### **8.1.3. Риск ликвидности**

Общество управляет своей ликвидностью за счет поддержания достаточных остатков денежных средств и кредитных ресурсов, равновесия сроков погашения финансовых активов и обязательств, а также за счет регулярного мониторинга прогнозных и фактических денежных поступлений, и расходов. Общество определило стандартные сроки платежей по кредиторской задолженности и проводит соответствующий мониторинг платежей поставщиками и подрядчиками.

### **8.1.4. Информация об условных фактах хозяйственной деятельности**

Условные обязательства, на отчетную дату, в связи с которыми на счетах бухгалтерского учета создаются резервы - отсутствуют.

Общество не имеет незаконченные судебные разбирательства на 31.12.2025 года.

### **8.1.5. События после отчетной даты**

Событий, произошедших после отчетной даты, но свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность (Положение по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" ПБУ 7/98, утверждено Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 № 56н) нет.

### **8.1.6. Непрерывность деятельности**

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством РФ мер в сфере финансовой и денежно-кредитной политики.

Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковской сфере и ужесточению условий кредитования в России.

В целом организация не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако, в случае негативного изменения ситуации в стране, организация предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности организации.

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Руководство уверено, что организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения организации, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

Общество не планирует существенного сокращения или прекращения деятельности в обозримом будущем. Финансовая отчетность составлена с применением принципа непрерывности деятельности. Общество имеет накопленный убыток по состоянию на 31.12.25 в размере 736 983 тыс. руб.. Данная ситуация известна участникам общества. Причина возникновения убытка в том, что на данном этапе ведется деятельность по реконструкции всего пансионата для получения прибыли в обозримом будущем.

Общество не планирует сокращения или прекращения деятельности в обозримом будущем.

28.03.2026 года

Генеральный директор

А.В Кашлев