

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«БРИГ»

**Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о
финансовых результатах за 2025 год**

I. Общие сведения о деятельности организации.....	4
II. Учетная политика.....	5
2.1. Основа составления отчетности.....	5
2.2. Учет основных средств и капитальных вложений.....	5
2.3. Учет финансовых вложений.....	7
2.4. Учет расчетов	8
2.5. Учет оценочных обязательств	8
2.6. Учет аренды	9
2.7. Учет доходов.....	9
2.8. Учет расходов	10
2.9. Учет расчетов по налогу на прибыль.....	10
2.10 Учет денежных средств.....	11
III. Пояснения показателей Бухгалтерского баланса.....	11
3.1. Строка 1150 Основные средства.....	11
3.2. Строка 1160 Инвестиционная недвижимость	15
3.3. Строка 1170 Финансовые вложения.....	18
3.4. Строка 1180 Отложенные налоговые активы.....	20
3.5. Строка 1190 Прочие внеоборотные активы.....	20
3.6. Строка 1230 Дебиторская задолженность.....	20
3.7. Строка 1240 Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов).....	24
3.8. Строка 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты	24
3.9. Строка 1260 Прочие оборотные активы	24
3.10. Строка 1310 Капитал	24
3.11. Строка 1370 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).....	24
3.12. Строка 1420. Отложенные налоговые обязательства.....	25
3.13. Строка 1520. Кредиторская задолженность	25
3.15. Строка 1540. Оценочные обязательства.....	28

IV. Пояснения показателей Отчета о финансовых результатах	28
4.1. Строка 2110. Выручка	28
4.2. Строка 2120. Себестоимость продаж	28
4.3. Строка 2220. Управленческие расходы	29
4.4. Строка 2320. Проценты к получению	29
4.5. Строка 2330. Проценты к уплате	30
4.6. Строка 2340. Прочие доходы	30
4.7. Строка 2350. Прочие расходы	30
4.8. Строка 2300. Расчеты по налогу на прибыль	30
4.9. Чистые активы	31
V. Прочая существенная информация	31
5.1. Корректировка сопоставимых данных.....	31
5.2. Обеспечения обязательств полученные	32
5.3. Исполнение налоговых обязательств	32
5.4. Инвентаризация.....	32
5.5 Информация о связанных сторонах.....	33
5.6. Информация о рисках хозяйственной деятельности	35
5.7. Соблюдение принципа непрерывности деятельности	37

Бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Бриг» (ООО «Бриг», Общество) за 2025 год состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, настоящие Пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (РСБУ). Отчетной датой бухгалтерской отчетности, по состоянию на которую она составлена, является 31 декабря 2025 г.

I. Общие сведения о деятельности организации

Сокращенное наименование – ООО «Бриг» (Общество).

Юридический адрес: 190020, Санкт-Петербург г, Рижский пр-кт, дом № 41, литера К, помещение 1-Н, что соответствует и фактическому месту нахождения.

ООО "Бриг" создано Решением учредителя 22.03.2005г.

Внесена запись в Единый государственный реестр за № 1057810157602, что подтверждено свидетельством серия 78 №005528938 от 28.03.2005г. выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу.

Основной вид деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД – 68.20.2)

Уставной капитал Общества составляет 487 000 000 (Четыреста восемьдесят семь миллионов) рублей и складывается из номинальной стоимости долей его участников. На момент подготовки настоящей бухгалтерской отчетности участником Общества является:

- Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ИНВЕСТ-10», доверительный управляющий паевым инвестиционным фондом Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фортис-Инвест» (ГРН 2247800201009 дата внесения в ЕГРЮЛ 31.01.2024), доля в уставном капитале Общества - 100 %.

Основные права участника:

- участвовать в управлении делами Общества, в том числе путем участия в Общих собраниях участников, лично либо через своего представителя;

- принимать участие в распределении прибыли. Получать пропорционально своей доле в уставном капитале долю прибыли, распределяемую среди участников;

- продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам данного общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном Федеральным законом и Уставом Общества.

Органами управления Общества в соответствии с Уставом являются: Общее собрание участников, исполнительный орган – Генеральный директор.

Сведения о руководстве и главном бухгалтере: Генеральный директор Общества: Чеснокова Ирина Анатольевна, в соответствии с п.2 ст.6 Федерального закона «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ ведение бухгалтерского учета передано специализированной организации ООО «Эккаунт Менеджмент» по договору № ЭМ-200101-004 от 01.01.2020 г. Местонахождение обслуживающей организации: 192102, Санкт-Петербург г, Салова ул, дом 56, литер А, этаж 2, часть пом. 4-Н, комн. 20, каб. 211. Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт 1С.

Среднесписочная численность сотрудников: на 31.12.2025 – 1, на 31.12.2024 – 1, на 31.12.23 -1.

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

ООО «Бриг» не имеет дочерних и зависимых обществ.

Аудит бухгалтерской отчетности Общества.

Общество подлежит обязательному аудиту по следующим критериям: активы организации превышают установленный критерий в 400 млн. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества аудитуется не первый год. За прошлый, 2024 год, Обществу было выдано не модифицированное аудиторское заключение.

На отчетный год аудитором Общества утверждена аудиторская фирма ООО «Аудиторская фирма «Марка», ИНН 7813268102. На проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год заключен договор 44-25 от 23.12.2025г.

II. Учетная политика

2.1. Основа составления отчетности

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2013 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также принятых в соответствии с ним Федеральных стандартов, Положений по бухгалтерскому учету, утвержденных приказами Минфина России.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих основных допущений:

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

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

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», обязательным к применению с отчетности за 2025 год, утвержденным приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N157н.

Раскрытие способов ведения бухгалтерского учета, лежащих в основе формирования показателей бухгалтерской отчетности, без знания о применении которых заинтересованными пользователями этой отчетности невозможна достоверная оценка финансового положения организации, финансовых результатов ее деятельности и (или) движения денежных средств, приведено в пунктах 2.2 – 2.11 настоящих пояснений. Иные существенные изменения в учетной политике на 2025 год отсутствуют.

Числовые показатели бухгалтерской отчетности – тыс. руб.

2. 2. Учет основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Капитальные вложения в основные средства признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Основными средствами признаются объекты, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования при реализации товаров, производстве работ, оказании услуг, либо в административных целях, а также в случаях, предусмотренных санитарно-гигиеническими, технико-эксплуатационными и другими специальными техническими нормами, в течение более чем 12 месяцев, первоначальной стоимостью за инвентарный объект более 100 000 рублей, перепродажа которых не планируется, а также при условии, что объект способен приносить экономические выгоды в будущем.

Активы стоимостью не более 100 000 рублей, в отношении которых выполняются условия принятия к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, за исключением активов, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земля, объекты природопользования и т.д.), относятся на расходы по обычной деятельности в момент осуществления. Для обеспечения контроля за сохранностью

активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие группы ОС:

- Земельные участки;
- Здания;
- Машины и оборудование (кроме офисного)
- Сооружения;
- Производственный и хозяйственный инвентарь;
- Транспортные средства.

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учёту по сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление и доставку, включая хранение, страхование в период хранения, погрузку-разгрузку и монтаж. После признания основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент, завершения таких капитальных вложений.

Для каждого объекта ОС при его признании в бухгалтерском учете, если это возможно, должна определяться его ликвидационная стоимость, равная сумме, возможной к получению от его выбытия (включая стоимость оставшихся от выбытия годных к последующему использованию материальных ценностей), за вычетом возможных затрат на выбытие.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств, которая проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Несущественным признается изменение ликвидационной стоимости менее чем на 10% и СПИ менее чем на 10%. В 2025 году изменения элементов амортизации не производилось.

Обществом проведена проверка объектов основных средств, на обесценение - признаков обесценения ОС на дату формирования отчетности не установлено.

Инвестиционная недвижимость

Основные средства, предназначенные для предоставления за плату во временное пользование, входят в группу основных средств «Здания» и признаются инвестиционной недвижимостью. В связи с существенностью для основной деятельности Общества, стоимостной критерий в размере 100 000 рублей на объекты данной группы не распространяется.

Первоначальная оценка инвестиционной недвижимости определяется аналогично порядку оценки основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости. Последующая оценка инвестиционной недвижимости производится по первоначальной стоимости объекта инвестиционной недвижимости.

Амортизация основных средств, в том числе и инвестиционной недвижимости, производится линейным методом исходя из сроков полезного использования. Срок полезного использования основного средства для целей бухгалтерского учета определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды, исходя из разумных прогнозных периодов и планов осуществления деятельности Обществом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании объекта в бухгалтерском учете.

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств, которая проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Несущественным признается изменение ликвидационной стоимости менее чем на 10% и СПИ менее чем на 5%.

Общество проводит проверку объектов основных средств, в том числе и инвестиционной недвижимости, на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Обществом проведена проверка объектов инвестиционной недвижимости на обесценение - признаков обесценения на дату формирования отчетности не установлено.

2.3. Учет финансовых вложений

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о финансовых вложениях должно производиться в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. № 126н.

Общество ведет учет финансовых вложений на счете 58 «Финансовые вложения». Банковские депозиты со сроком погашения свыше трех месяцев признаются в качестве финансовых вложений и учитываются на счете 55.03 «Депозитные счета».

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

При выборе единицы бухгалтерского учета финансовых вложений (по их отдельным видам) Общество исходит из того, что принятая единица учета финансовых вложений должна обеспечить формирование полной и достоверной информации об этих вложениях, а также надлежащий контроль за их наличием и движением:

- по займам выданным – договор;
- по приобретенным правам требования долга – договор;
- по депозитам – договор вклада.

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года на основании результатов проверки на обесценение (устойчивое существенное снижение стоимости) финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, подтверждающей устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

Классификация финансовых вложений в качестве долгосрочных (сроком погашения более 12 месяцев) или краткосрочных (срок погашения менее 12 месяцев) базируется на намерениях Общества в части их дальнейшего использования, а также договорных строках.

У Общества имеются долгосрочные финансовые вложения в виде выданных займов со сроком погашения более года, платежи по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты. По данным финансовым вложениям текущая рыночная стоимость не определяется.

По состоянию на 31 декабря отчетного года сформирован резерв под обесценение финансовых вложений в виде акций ОАО Самарский подшипниковый завод, ИНН 6318100431 в сумме 902 тыс. руб., так юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

У Общества имеются краткосрочные финансовые вложения в виде выданных займов, платежи по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. По данным финансовым вложениям текущая рыночная стоимость не определяется.

По состоянию на 31 декабря отчетного года резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, так как по результатам проверки на обесценение признаки устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений отсутствуют.

2.4. Учет расчетов

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Дебиторская задолженность и кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и краткосрочную задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты. Учет дебиторской и кредиторской задолженности организован в разрезе контрагентов и договоров.

Перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную осуществляется в момент, когда до ее погашения по условиям договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота остается не более 12 месяцев. Кроме того, осуществляется перевод краткосрочной задолженности в долгосрочную в случаях продления (продлонгации) срока действия договора, изменения закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота, если по вновь принятым условиям срок погашения суммы задолженности составляет более чем 12 месяцев.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, или которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается в балансе за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Резерв создается по каждому сомнительному долгу задолженности (в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично) на основе результатов инвентаризации дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность признается сомнительной в следующем порядке: сомнительной признается задолженность, не погашенная в срок и не обеспеченная соответствующими гарантиями. Если срок возникновения задолженности составляет 45 дней, то начисляется резерв в размере 50% от суммы задолженности. Если срок превышает 90 дней, то в размере 100% от суммы задолженности.

Создание и восстановление резерва по сомнительным долгам отражается в прочих расходах и доходах.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

2.5. Учет оценочных обязательств

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н, оценочными обязательствами Общества являются следующие резервы предстоящих расходов:

- резерв на оплату отпусков (включая платежи на социальное страхование и обеспечение) работникам организации.

Резервирование тех или иных сумм отражается по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета затрат по основной деятельности.

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства» (ПБУ 8/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 г. № 167н.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для

исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Организация формирует резерв предстоящих отпусков на счете 96.01 по методу обязательств (МСФО), предусмотренному стандартом МСФО 37 - расчет по остаткам отпусков. Величина оценочного обязательства рассчитывается как разница между исчисленной и накопленной суммами обязательств. Исчисленная сумма обязательства - это сумма отпускных, которую следовало бы выплатить, если бы отпуск рассчитывался на все положенные дни отпуска, в том числе и за расчетный месяц, т.е. эта сумма получается равной сумме компенсации отпуска при увольнении сотрудника в последний день месяца. Накопленная сумма обязательства - разница между накопленной ранее суммой обязательства (исчисленной суммой обязательства за прошлый месяц) и суммой фактически начисленных отпускных в текущем месяце. Величина страховых взносов и взносов на "травматизм" с обязательства рассчитывается по такому же алгоритму, что и оценочное обязательство, но только в отношении взносов, и исчисленные суммы взносов рассчитываются процентом по взносам от исчисленной суммы оценочного обязательства.

2.6. Учет аренды

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации об объектах бухгалтерского учета, возникающих при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества, производится в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Общество по договорам, в которых оно выступает Арендодателем, классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (ОА), так как договорами не предусмотрен выкуп и переход права собственности на предметы аренды. Общество – Арендодатель признает доходы по ОА равномерно в течение срока договора, а именно – ежемесячно. Величина ежемесячного дохода определяется как сумма денежных средств, эквивалентная ежемесячной арендной плате исходя из условий договора аренды.

2.7. Учет доходов

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

Порядок признания выручки выполняется при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации;
- услуга покупателю оказана.

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Доходы от предоставления в аренду собственной нежилой недвижимости признаются в учете ежемесячно по мере предоставления расчетных документов (документов реализации). Доходы отражаются в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость в разделе доходов по обычным видам деятельности Отчета о финансовых результатах.

В составе прочих доходов Общества учитываются:

- проценты по депозитным вкладам;
- проценты по займам выданным;
- восстановленные резервы по сомнительным долгам;
- списанная кредиторская задолженность;
- прочие.

2.8. Учет расходов

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности относятся расходы, относящиеся к доходам по обычным видам деятельности, поименованным в пункте 2.8 настоящих пояснений.

К прочим расходам Общества относятся:

- проценты к уплате;
- суммы резервов по сомнительным долгам;
- расходы на услуги банков;
- списанная дебиторская задолженность;
- прочие расходы (причитающиеся штрафы, пени, неустойки, госпошлины, сборы и т.п.)

Учет расходов по основной деятельности ведется на счетах 20 «Основное производство» и 26 «Общехозяйственные расходы».

К расходам по основной деятельности относятся:

- а) затраты на содержание имущества, используемого для получения доходов по основной деятельности;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) имущественные налоги;
- е) управленческие расходы.

Затраты по основной деятельности принимаются к учету по дате их совершения на основании первичных документов, признаются затратам текущего периода и формируют показатель строки 2120 «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах.

Управленческие и общехозяйственные расходы также являются расходами текущего периода и формируют показатель строки 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах, за исключением общехозяйственных расходов, непосредственно связанных с содержанием имущества, предоставляемого в аренду.

2.9. Учет расчетов по налогу на прибыль

Общество применяет общую систему налогообложения. Расчет налога на прибыль производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» (ПБУ 18/02), утвержденным приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н, в редакции Приказа Минфина России от 20.11.2018 № 236н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета и дополнительных расчетов к этим счетам. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. Метод расчета отложенных налогов – балансовый с отражением постоянных и временных разниц.

Текущий налог на прибыль формируется в бухгалтерском учете путем отражения условного дохода/расхода, постоянного налогового расхода/дохода, отложенного налогового актива/обязательства.

2.10 Учет денежных средств

Денежные средства Общества свободны от ограничений к использованию таких как: средства на счетах казначейства, средства, зарезервированные под тендер, аккредитивы, денежные средства, на которые наложен арест.

Информация о движении денежных потоков отражена в Отчете о движении денежных средств.

Данные Отчета о движении денежных средств характеризуют изменения в финансовом положении Общества в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности. Свернуто в отчете о движении денежных средств показываются денежные потоки, которые характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам.

В частности, свернуто отражаются:

- Налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ и возмещение из нее;

- Поступление возмещаемых расходов и их перечисление поставщикам услуг.

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

Денежные средства, имеющиеся у Общества свободны от ограничений к использованию таких как: средства на счетах казначейства, средства, зарезервированные под тендер, аккредитивы, денежные средства, на которые наложен арест.

III. Пояснения показателей Бухгалтерского баланса

3.1. Строка 1150 Основные средства

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1150 Основные средства, тыс. руб.	50 125	51 197	52 244
в том числе:			
Основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости	50 125	51 197	52 244

Сроки полезного использования основных средств:

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Машины и оборудование (кроме офисного)	свыше 2 до 15 лет
Сооружения	свыше 7 лет до 20 лет
Производственный и хозяйственный инвентарь	свыше 3 лет до 10 лет
Транспортные средства	свыше 2 лет до 10 лет

Информация о составе и движении основных средств за исключением инвестиционной недвижимости, тыс. руб.:

	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	71 882	(20 685)	-	(1 095)	1 095	(1 072)	70 787	(20 663)
	За 2024 г.	71 630	(19 386)	1 067	(816)	805	(2 105)	71 882	(20 685)
в том числе:									
Сооружения	За 2025 г.	15 810	(9 380)	-	-	-	(991)	15 810	(10 373)
	За 2024 г.	15 009	(8 559)	1 067	(267)	263	(1 085)	15 810	(9 380)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	7 881	(7 779)	-	(1 095)	1 095	(29)	6 786	(6 713)
	За 2024 г.	8 430	(7 673)	-	(549)	542	(649)	7 881	(7 779)
Транспортные средства	За 2025 г.	8 349	(3 334)	-	-	-	(27)	8 349	(3 361)
	За 2024 г.	8 349	(2 989)	-	-	-	(345)	8 349	(3 334)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	250	(190)	-	-	-	(25)	250	(215)
	За 2024 г.	250	(165)	-	-	-	(25)	250	(190)
Земельные участки	За 2025 г.	39 592	-	-	-	-	-	39 592	-
	За 2024 г.	39 592	-	-	-	-	-	39 592	-

Амортизируемые и неамортизируемые основные средства, отличные от инвестиционной недвижимости, тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	10 533	11 605	12 652
в том числе:			
Сооружения	5 437	6 428	6 451
Машины и оборудование (кроме офисного)	73	102	757
Транспортные средства	4 988	5 015	5 359
Производственный и хозяйственный инвентарь	35	60	85
Неамортизируемые основные средства - всего	39 592	39 592	39 592
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	39 592	39 592	39 592

Капитальные вложения в основные средства (за исключением вложений в инвестиционную недвижимость), тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на создание основных средств (кроме инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	147	-	171	-	(318)	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	2 448	-	-	(2 301)	147	-

3.2. Строка 1160 Инвестиционная недвижимость

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1160 Инвестиционная недвижимость, тыс. руб.	347 563	353 197	348 021
В том числе:			
Здания	327 268	334 085	339 556
Капитальные вложения в объекты инвестиционной недвижимости	20 295	19 112	8 465

К инвестиционной недвижимости относится комплекс нежилой недвижимости (здания) по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., 41.

Информация о структуре и движении инвестиционной недвижимости, тыс. руб.:

	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	470 741	(129 642)	-	-	-	(8 268)	-	470 741	(16 621)
	За 2024 г.	469 507	(121 486)	1 234	-	-	(8 156)	-	470 741	(129 642)
в том числе:										
Здания	За 2025 г.	470 741	(129 642)	-	-	-	(8 268)	-	470 741	(16 621)
	За 2024 г.	469 507	(121 486)	1 234	-	-	(8 156)	-	470 741	(129 642)

Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость, тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	11 951	-	2 781	-	-	-	14 732	-
	За 2024 г.	-	-	11 951	-	-	-	11 951	-
в том числе: Ремонт фасада	За 2025 г.	11 951	-	2 781	-	-	-	14 732	-
	За 2024 г.	-	-	11 951	-	-	-	11 951	-

Изменение стоимости инвестиционной недвижимости в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации, тыс. руб.

Наименование показателя	за 2025г.	за 2024г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	-	1234
в том числе:		
Нежилое здание, Рижский пр., 41, лит. А	-	1234

3.3. Строка 1170 Финансовые вложения

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1170 Финансовые вложения, тыс. руб.	105 731	88 487	42 656
в том числе:			
Займы выданные (долгосрочные)	105 731	86 731	40 900
Акции	-	1 756	1 756

Информация о наличии и движении финансовых вложений, тыс. руб.:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка	Поступило	Списано		Резерв под обесценение	Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка
					Первоначальная стоимость	Накопленная корректировка			
Долгосрочные - всего	за 2025г.	88 487	-	40 000	(21 854)	-	(902)	106 633	(902)
	за 2024г.	42 656	-	56 931	(11 100)	-	-	88 487	-
в том числе:									
займы	за 2025 г	86 731	-	40 000	(21 000)	-	-	105 731	-
	за 2024г.	40 900	-	56 931	(11 100)	-	-	86 731	-
акции	за 2025г.	1 756	-	-	(854)	-	-	-	-
	за 2024г.	1 756	-	-	-	-	-	1 756	-
Резервы под обесценение финансовых вложений	за 2025г.	-	-	-	-	-	(902)	-	(902)
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	за 2025г.	10 000	-	3 500	(10 000)	-	-	3 500	-
	за 2024г.	9 130	-	10 000	(9 130)	-	-	10 000	-
в том числе:									
займы	за 2025г.	10 000	-	3 500	(10 000)	-	-	3 500	-
	за 2024г.	9 130	-	10 000	(9 130)	-	-	10 000	-

3.4. Строка 1180 Отложенные налоговые активы

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1180 Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	750	526	52
в том числе:			
Оценочные обязательства и резервы	231	264	48
Резервы сомнительных долгов	519	262	4

Расчет влияния изменений отложенного налогового актива на текущий налог на прибыль 2025 года приведен в п. 4.8 «Расчеты по налогу на прибыль» раздела IV настоящих пояснений.

3.5. Строка 1190 Прочие внеоборотные активы

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1190 Прочие внеоборотные активы, тыс. руб.	3 924	3 336	17 477
в том числе:			
Беспроцентный заем со сроком погашения в 2027 г.	746	1 172	1 598
Задолженность по соглашению о новации со сроком погашения в 2029 г.	878	878	-
Задолженность по договору о переуступке права требования сроком погашения в 2025 г.	-	-	15 872
Авансы, предварительная оплата, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений	2 300	1 286	-
Прочие внеоборотные активы	-	-	7

3.6. Строка 1230 Дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1230 Дебиторская задолженность, тыс. руб.	31 412	20 974	74 406
в том числе:			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5 266	1 840	10 677
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 979	685	1 957
Расчеты по налогам и сборам	330	-	-

Сальдо по ЕНС	1 388	1 915	2 469
Расчеты по уступкам прав требования	-	-	36 500
Проценты по выданным займам	22 400	16 490	12 089
Задолженность за ценные бумаги	-	-	10 000
Расчеты с прочими дебиторами	-	-	714
Расчеты по страхованию	48	44	-

Информация о дебиторской задолженности, тыс. руб.:

Наименование показателя	строка	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			Переквалифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
					в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	1190	За 2025 г.	3 336	-	2 300	-	(1 712)	-	-	-	3 924	-
		За 2024 г.	17 470	-	2 164	-	(16 298)	-	-	-	3 336	-
в том числе:												
Беспроцентный заем		За 2025 г.	1 172	-	-	-	(426)	-	-	-	746	-
		За 2024 г.	1 598	-	-	-	(426)	-	-	-	1 172	-
Задолженность по соглашению о новации		За 2025 г.	879	-	-	-	-	-	-	-	879	-
		За 2024 г.	-	-	879	-	-	-	-	-	879	-
Авансы, предварительная оплата, уплаченные в связи с осуществлением капитальных вложений		За 2025 г.	1 286	-	2 300	-	(1 286)	-	-	-	2 300	-
		За 2024 г.	-	-	1 286	-	-	-	-	-	1 286	-
Задолженность по договору о переуступке		За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	15 872	-	-	-	(15 872)	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	1230	За 2025 г.	22 024	(1 050)	18 302	-	(6 123)	(714)	(4 479)	-	33 488	(2 076)
		За 2024 г.	74 427	(21)	14 024	64	(61 212)	-	(3 257)	(5 279)	22 024	(1 050)
в том числе:												
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		За 2025 г.	685	-	1 977	-	(683)	-	-	-	1 979	-
		За 2024 г.	1 957	-	679	-	(1 951)	-	-	-	685	-
Расчеты с покупателями и заказчиками		За 2025 г.	2 084	(245)	5 524	-	(357)	-	(4 479)	-	7 251	(1 986)
		За 2024 г.	10 698	(21)	2 055	-	(10 668)	-	(3 257)	-	2 084	(245)

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	805	(805)	-	-	-	(714)	-	-	91	(91)
	За 2024 г.	714	-	26	64	-	-	-	-	805	(805)
Проценты по выданным займам	За 2025 г.	16 490	-	10 422	-	(4 512)	-	-	-	22 400	-
	За 2024 г.	12 089	-	9 749	-	(69)	-	-	(5 279)	16 490	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	-	-	330	-	-	-	-	-	330	-
	За 2024 г.	2 469	-	(445)	-	(2 024)	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 915	-	-	-	(527)	-	-	-	1 388	-
	За 2024 г.	-	-	1 915	-	-	-	-	-	1 915	-
Расчеты по страхованию	За 2025 г.	44	-	48	-	(44)	-	-	-	48	-
	За 2024 г.	-	-	44	-	-	-	-	-	44	-
Задолженность за ценные бумаги	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	10 000	-	-	-	(10 000)	-	-	-	-	-
Расчеты по уступке прав требования	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	36 500	-	-	-	(36 500)	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	25 360	(1 050)	20 602	-	(7 835)	-	(4 479)	X	37 412	(2 076)
	За 2024 г.	91 897	(21)	16 188	64	(98 138)	-	(3 257)	X	25 360	(1 050)

3.7. Строка 1240 Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1240 Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	3 500	10 000	9 130
в том числе:			
Займы выданные (краткосрочные)	3 500	10 000	9 130

3.8. Строка 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб.	39 893	35 268	24 428
в том числе:			
Расчетные счета (в рублях)	39 893	35 268	24 248

3.9. Строка 1260 Прочие оборотные активы

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1260 Прочие оборотные активы, тыс. руб.,	128	117	86
в том числе:			
Расходы будущих периодов	128	117	86

3.10. Строка 1310 Капитал

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Уставный капитал Общества, тыс. руб.	487 000	487 000	487 000

3.11. Строка 1370 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024
Итого по строке 1370 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	14 590	26 884
в том числе:		
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1 884	33 313
Нераспределенная прибыль (убыток) отчетного года	12 706	(6 429)

3.12. Строка 1420. Отложенные налоговые обязательства

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1420 Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.	28 462	26 702	20 161
в том числе:			
Основные средства	28 462	26 702	12 971

3.13. Строка 1520. Кредиторская задолженность

Наименование показателя	На 31.12.25	На 31.12.24	На 31.12.23
Итого по строке 1520 Кредиторская задолженность, тыс. руб.	52 051	21 477	17 186
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	17 997	2 958	2 070
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 043	89	239
Расчеты по налогам и сборам	2 308	2 411	1 578
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	2 806	3 916	2 471
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	294	1 003	277
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	9 282	11 100	10 551
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	18 321	-	-

Информация о структуре кредиторской задолженности, тыс.руб.

Наименование показателя	Строка	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
				поступило		списано		переклассифицировано	
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	1410	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	9 850	-	-	(9 850)	-	-	-
в том числе:									
Долгосрочные займы		За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
		За 2024 г.	9 850	-	-	(9 850)	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	1520	За 2025 г.	21 388	43 569	-	(12 996)	-	-	52 051
		За 2024 г.	17 186	7 560	-	(3 269)	-	-	21 477
в том числе:									
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		За 2025 г.	2 958	17 997	-	(2 958)	-	-	17 997
		За 2024 г.	2 070	2 958	-	(2 070)	-	-	2 958
Расчеты с покупателями и заказчиками		За 2025 г.	89	1 034	-	(79)	-	-	954
		За 2024 г.	239	89	-	(239)	-	-	89
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		За 2025 г.	11 101	5 774	-	(7 594)	-	-	9 281
		За 2024 г.	10 551	1 569	-	(1 017)	-	-	11 101
Расчеты по налогам и сборам		За 2025 г.	2 411	443	-	(546)	-	-	2 308
		За 2024 г.	1 578	775	-	57	-	-	2 411

Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	3 916	-	-	(1 109)	-	-	2 806
	За 2024 г.	2 471	1 445	-	-	-	-	3 916
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1 003	-	-	(709)	-	-	294
	За 2024 г.	277	726	-	-	-	-	1 003
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	За 2025 г.	-	18 321	-	-	-	-	18 321
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	21 388	43 569	-	(12 996)	-	X	52 051
	За 2024 г.	27 785	7 560	-	(13 119)	-	X	21 477

3.15. Строка 1540. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства – всего, тыс. руб.	За 2025 г.	1 055	1 121	1 054	197	925
	За 2024 г.	241	1 284	470	-	1 055
в том числе: Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	1 055	1 121	1 054	197	925
	За 2024 г.	241	1 284	470	-	1 055

IV. Пояснения показателей Отчета о финансовых результатах

4.1. Строка 2110. Выручка

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2110 Выручка, тыс. руб.	128 625	111 373
в том числе:		
Доходы от аренды недвижимости	111 061	95 182
Доходы по переменной части арендной платы	17 564	16 191

4.2. Строка 2120. Себестоимость продаж

Наименование показателя.	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2120 Себестоимость продаж, тыс. руб. с том числе:	(99 931)	(82 089)
Материальные затраты:	(67 499)	(54 207)
Расходы на ТО и ремонт инженерных систем, оборудования и инструмента	(27 991)	(12 438)
Расходы на ремонт строительных конструкций	(13 947)	(16 843)
Расходы по охране	(5 910)	(3 359)
Расходы на теплоснабжение	(2 968)	(3 577)
Расходы на водоотведение	(879)	(806)
Расходы на водоснабжение	(306)	(261)
Амортизация	(9 288)	(9 891)
Прочие	(23 144)	(17 991)
Расходы на услуги посредников	(12 070)	(6 803)
Расходы по налогу на имущество	(6 499)	(6 533)
Расходы по налогу на землю	(2 697)	(2 697)
Прочие затраты (расходные материалы на ТО и ремонт, охрану труда, страхование, расходы на использование ПО, аренда и пр.)	(1 878)	(1 958)

Информация о затратах на энергетические ресурсы.

В соответствии с п. 5 ст. 22 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в 2025 году отражены совокупные затраты на приобретение и потребление всех видов энергетических ресурсов в размере 9 430 тыс. руб. (в 2024 г. – 9 129 тыс. руб.).

4.3. Строка 2220. Управленческие расходы

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2220 Управленческие расходы, тыс. руб., в том числе:	(24 009)	(30 786)
Расходы на оплату труда	(12 609)	(19 381)
Расходы на страховые взносы	(2 100)	(3 068)
Амортизация	(56)	(481)
Прочие:	(9 244)	(7 856)
в том числе: Расходы на аудит, бухгалтерское сопровождение	(7 375)	(6 568)

4.4. Строка 2320. Проценты к получению

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2320 Проценты к получению, тыс. руб. в том числе:	18 732	11 132
Проценты по займам выданным	16 086	9 789
Проценты на остаток денежных средств на счете	2 646	1 343

4.5. Строка 2340. Прочие доходы

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024г.
Итого по строке 2340 Прочие доходы, тыс. руб.	759	462
в том числе:		
Оценочные обязательства по оплате труда	197	-
Премия Потребителю за увеличенный объем потребления электроэнергии	370	336

4.6. Строка 2350. Прочие расходы

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2350 Прочие расходы, тыс. руб.,	(6 068)	(9 561)
в том числе:		
Резервы по сомнительным долгам	(2 643)	(1 072)
Расходы на праздники, подарки	(1 635)	(1 278)

4.7. Строка 2300. Расчеты по налогу на прибыль

Наименование показателя.	За 2025 г.	За 2024 г.
Итого по строке 2300 Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения, тыс. руб., в том числе:	18 108	186
Прибыль, облагаемая по ставке 20%*		186
Прибыль, облагаемая по ставке 25%*	18 108	-
Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль	(4 527)	(37)
Постоянный налоговый расход (доход)	(875)	(1342)
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.	(1 536)	(833)
обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(1536)	(833)
Текущий налог на прибыль (текущий налоговый убыток)	(3 866)	(547)
Отложенный налог на прибыль (не влияющий на текущий налог на прибыль отчетного периода), в т.ч.	-	(5 235)
обусловленный изменениями правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	(5 235)

4.8. Чистые активы

Информация о стоимости чистых активов Общества

Показатели	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Уставный капитал, тыс. руб.	487 000	487 000	487 000
Чистые активы, тыс. руб.	501 590	513 884	520 313
Соотношение в %	103	106	107

V. Прочая существенная информация

5.1. Корректировка сопоставимых данных.

Правила исправления ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности организаций установлены ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденного Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Существенность ошибки организация определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Ошибка, выявленная в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности, признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный период не менее чем на 5 % процентов. В остальных случаях ошибка является не существенной. Существенные ошибки в учете, подлежащие исправлению, отсутствуют.

В отчетности за 2025 год ряд показателей на 31 декабря 2024 года содержат ретроспективные корректировки - уточнение сопоставимых показателей в связи с применением новых форм отчетности по ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Корректировка сопоставимых показателей в бухгалтерском балансе

Наименование показателя, тыс. руб.	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	400 265	(348 021)	52 244
Инвестиционная недвижимость	1160	-	348 021	348 021
На 31 декабря 2024 г.				
АКТИВ				

I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства	1150	404 394	(353 197)	51 197
Инвестиционная недвижимость	1160	-	353 197	353 197

Корректировка сопоставимых показателей в Отчете о финансовых результатах

Наименование показателя, тыс. руб.	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<u>За 2024 год</u>				
Прочие доходы	2340	3 738	(3 276)	462
Прочие расходы	2350	(12 837)	3 276	(9 561)

5.2. Обеспечения обязательств полученные

При заключении договоров аренды Обществом предусматривается внесение обеспечительных платежей-депозитов. Размер полученных депозитов по договорам аренды отражен в составе информации о кредиторской задолженности.

5.3. Исполнение налоговых обязательств

По мнению Руководства по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и вероятность сохранения финансового положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Начисленные и уплаченные налоги, тыс.руб

Наименование показателя	за 2025 г.		За 2024	
	Начислено *	Уплачено **	Начислено *	Уплачено **
Всего налоги и сборы:	29 117	31 341	27 537	23 949
НДС	11 966	13 075	11 999	10 522
Налог на прибыль	3 866	4 742	547	-
НДФЛ	1 990	1 990	2 718	2 718
Налог на имущество	6 499	6 056	6 533	5 851
Транспортный налог	86	86	86	-
Земельный налог	2 697	2 697	2 697	2 627
Страховые взносы во внебюджетные фонды	2 013	2 695	2 957	2 231

* Отражается сумма налога, подлежащая уплате (исчисленная к уплате) в бюджет организацией за текущий период (включая обязательства, по которым организация выступает налоговым агентом, пени, штрафы, уточненные налоговые декларации)

** Отражается сумма налога, фактически уплаченная организацией за отчетный период за минусом возвратов и возмещений

5.4. Инвентаризация

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения осуществляется в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 N 4н.

Инвентаризация имущества и обязательств проведена перед составлением отчетности на 31 декабря 2025 года.

В ходе инвентаризации остатки активов, обязательств, расчетов подтверждены, недостач и излишков не выявлено. Инвентаризацией не установлено наличие признаков обесценения активов.

5.5 Информация о связанных сторонах

В соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.04.2008 N 48н по состоянию на 31 декабря 2025 г. Общество приводит информацию о связанных сторонах и сделках со связанными сторонами, руководствуясь правилами российских стандартов бухгалтерского учета: связанная сторона контролирует, контролируется или оказывает на Общество значительное влияние в понимании ПБУ 11/2008.

Контролирующими лицами Общества признаются:

Участник	Характер отношений
Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «ИНВЕСТ-10», Доверительный Управляющий паевого инвестиционного фонда ООО «Управляющая компания «ФОРТИС-ИНВЕСТ»	Участник Общества, доля в Уставном капитале 100%
Чеснокова Ирина Анатольевна	Генеральный директор

Информация о бенефициаре: Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест» (Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвест-10»).

Компании, входящие в группу лиц ООО «БРИГ» по владельцу ООО Управляющая компания «ФОРТИС-Инвест», действующему как Доверительный Управляющий (Д.У.) Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Инвест-10»:

ООО «Новые Горизонты» ИНН 7816752872, ООО «БЛУКРОСС» ИНН 7816226245, ООО «ПАЗИ» ИНН 7813311870, ООО «Мир недвижимости» (ликвидировано 05.03.2025 года) ИНН 7801566055, ООО «Черная речка» ИНН 7801220480, ООО «Восход» ИНН 7842311923, ЗАО «Концерн ПМК» ИНН 7814135747, АО «СПБ ЗПС» ИНН 7814001214, АО «РТИ-КАУЧУК» ИНН 7704040605, ООО «Формула успеха» ИНН 9729397255, ООО СВ-СИТИ» ИНН 7816206305.

В силу п. 16 Приказа Минфина России от 29.04.2008 N 48н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008)" Общество не раскрывает информацию о хозяйственных операциях по каждому участнику группы отдельно в связи с риском у Общества, и связанных с ним сторон, потерь экономического характера. Информация по операциям раскрывается только в общей сумме по виду сделок.

Денежные потоки между Обществом и связанными сторонами, отражены в Отчете о движении денежных средств:

- по строке 4112 поступления «арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей» за 2025 год 175 тыс. руб.; за 2024 год 462 тыс.руб.

- по строке 4213 поступления «от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам) за 2025 год 11 500 тыс. руб.; за 2024 год 55 000 тыс.руб.

- по строке 4214 поступления «дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях» за 2025 год 1 167 тыс.руб., за 2024 год 0 тыс. рублей.

Расчеты со связанными сторонами производятся в безналичной форме, взаимозачеты не производились, резервы по сомнительным долгам не начислялись, списания задолженности не было.

Выплаты в пользу управленческого персонала общества составили:

Виды вознаграждений	за 2025 г.	за 2024 г.
Оплата труда за отчетный период, тыс. руб., в том числе:	10 782	17 915
- ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	835	382
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	1 702	2 863

Долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу не начислялись и не выплачивались.

Сделки связанных сторон в 2025 году с организациями, входящими в одну группу лиц с ООО «БРИГ»:

Вид операций	Остаток по расчетам на 31.12.2024	Поступление товаров, принятие работ и услуг / предоставление займов / покупка активов	Реализация товаров, работ, услуг / получение займов / продажа активов	Погашение задолженности	Остаток по расчетам		
					31 декабря 2025 г.		
					в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев	Итого
Финансовые вложения (выдача займов)	13 695	1 167	-	14 862	-	-	-
Реализация услуг по основной деятельности	-	-	215	215	-	-	-
Прочие расчеты	-	-	134	134	-	-	-

Сделки связанных сторон в 2024 году с организациями, входящими в одну группу лиц с ООО «БРИГ»:

Вид операций	Остаток по расчетам на 31.12.2023		Поступление товаров, принятие работ и услуг / предоставление займов / покупка активов/	Реализация товаров, работ, услуг/получение займов/продажа активов	Погашение задолженности	Остаток по расчетам		
	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность				31 декабря 2024 г.		
						в течение 12 месяцев	свыше 12 месяцев	Итого
Приобретение товаров, работ, услуг	1 459	-	33 135	-	34 594	-	-	-
Финансовые вложения (выдача займов)	-	108 986	59 504	-	154 795	-	13 695	13 695
Реализация услуг по основной деятельности	27	-	-	539	566	-	-	-

5.6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет предпринимательскую деятельность как самостоятельную, осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном порядке. Таким образом, предполагается, что любая предпринимательская деятельность связана с определенными рисками.

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, Общество является участником налоговых отношений. В настоящее время в Российской Федерации действует Налоговый кодекс и ряд законов, регулирующих различные налоги, установленные федеральными и региональными органами. Применяемые налоги включают в себя, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество, налог на землю и прочие отчисления. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки. Кроме того, различные государственные министерства и ведомства, равно как и их представители, зачастую расходятся во мнениях относительно правовой интерпретации тех или иных вопросов, что создает неопределенность и правовые противоречия. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают риски, характерные для стран с более развитой фискальной системой.

Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Общество, минимальны.

Общество подвержено риску изменения процентной ставки и кредитному риску, а именно риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить (или исполнить должным образом) свои обязательства перед Обществом. Подверженность риску возникает в результате совершения Обществом сделок с контрагентами.

Помимо вышеперечисленного существует риск ликвидности – это риск того, что организация столкнется с трудностями при исполнении обязательств. Общество подвержено риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Руководство Общества ежемесячно контролирует прогнозы движения денежных средств.

По мнению руководства риски хозяйственной деятельности организации, которые могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности в 2025 году не значительны.

Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система корпоративного управления Общества направлена на своевременное выявление и минимизацию влияния всех потенциальных источников риска.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей:

Финансовые риски

Финансово-хозяйственная деятельность Общества находится в зависимости от различных рисков, наступление которых может повлечь за собой увеличение себестоимости (основных расходов), прочих операционных расходов, снижение доходной части (поступлений от сдачи имущества в аренду), что может оказать влияние на основные финансово-экономические показатели и финансовый результат Общества.

Инфляционные риски

Рост инфляции может стать причиной потерь в реальной стоимости дебиторской задолженности Общества при существенной задержке платежа. Также рост инфляции может стать причиной увеличения процентов к уплате по займам, полученным на пополнение оборотных средств, росту себестоимости из-за увеличения цен в целом, и в частности на энергоносители, заработной платы.

Менеджментом Общества инфляционные процессы учитываются и прогнозируются при планировании деятельности, при этом принимаются во внимание доступные статистические данные об уровне и темпах инфляции, а также позиция Правительства РФ.

Соответственно, риски Общества, связанные с инфляцией, являются управляемыми, поэтому степень их в настоящее время может быть оценена как умеренная. Обществом реализуются мероприятия, направленные на получение в конечном итоге положительной чистой прибыли и рентабельности, которые охватывают различные виды расходов.

Риски, связанные с изменением процентных ставок

В качестве дополнительного источника оборотных средств Общество привлекает заемные средства в виде займов, поэтому подвержено риску, связанному с изменением процентных ставок по процентным обязательствам.

С целью снижения влияния рисков, связанных с повышением процентных ставок, Общество:

- проводит отбор потенциальных кредиторов;
 - распределяет риски между несколькими кредиторами;
 - заключает договоры на условиях фиксированной процентной ставки;
- В целом влияние данных рисков незначительно.

Риски ликвидности

Риск ликвидности подразумевает возникновение ситуации, в которой Общество не сможет направить денежные средства, достаточные для погашения своих обязательств в полном объеме, или сможет сделать это только на условиях, существенно не выгодных для себя. Для управления ликвидностью Общество планирует потоки движения денежных средств и их эквивалентов на основе бюджета доходов и расходов, в целом риск ликвидности оценивается как несущественный.

Правовые риски

Правовым риском признается риск возникновения у Общества убытков вследствие: несоблюдения Обществом требований нормативных правовых актов, заключенных договоров;

допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности Общества, в том числе при рассмотрении споров в судах;

постоянного изменения законодательства, несовершенства правовой системы, в том числе противоречивости отдельных положений нормативных правовых актов, отсутствия правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества, отсутствия единообразия по определенным вопросам в судебной практике РФ;

нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нормативно-технических документов, а также условий заключенных договоров.

Общество также подвержено правовым рискам, связанным с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды (административные штрафы, административное приостановление деятельности, возмещение вреда окружающей среде).

Вследствие изменений налогового законодательства возможно увеличение налогового бремени Общества. Изменение кадастровой стоимости зданий, земельных участков влияет на порядок исчисления имущественного и земельного налогов и могут привести к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности Общества.

В целях минимизации правовых рисков в Обществе регламентирован порядок заключения и исполнения договоров, а также порядок предъявления претензий и исков, заявлений; разработаны типовые формы договоров; договоры подлежат обязательному согласованию; внедрена справочная правовая система «Консультант Плюс», все это позволяет сотрудникам Общества отслеживать изменения законодательства Российской Федерации, а также тенденции правоприменительной практики.

Репутационные риски

Репутационные риски, связанные с уменьшением числа заказчиков (арендаторов) организации вследствие негативного представления о качестве оказываемых услуг по основному виду деятельности Общества. Вероятность возникновения репутационных рисков минимальна.

Эксплуатационный риск

Данные риски связаны с износом основных фондов, отказом и повреждением оборудования, эксплуатацией с недопустимыми отклонениями от нормативно - технических требований, требований безопасности, ошибками оперативного персонала.

Для снижения эксплуатационных рисков Обществом предусматриваются следующие меры: ремонт основных фондов; повышение операционной эффективности контроля за эксплуатацией имущества; страхование имущества.

5.7. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

В 2025 году финансовый результат по деятельности Общества составил чистую прибыль в размере 12 706 тыс. рублей (в 2024 году убыток 6 429 тыс. руб.).

Общество:

- успешно осуществляет финансово-хозяйственную деятельность;
- имеет на балансе ликвидные активы, которые приносят доходы;
- не имеет просроченной задолженности перед бюджетом по налоговым обязательствам;
- соблюдает обязательства по оплате труда перед своими работниками;
- не имеет претензий кредиторов.

Таким образом обеспечивается способность Общества продолжать деятельность и своевременно погашать обязательства.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

В 2025 г. на деятельность и бухгалтерскую отчетность организаций не оказывал значительного влияние комплекс факторов экономического и иного характера.

У руководства Общества имеется уверенность в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

Дата составления текстовых пояснений 31 марта 2026 года.

Руководитель Общества _____ Чеснокова И.А.