

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Акционерное общество «БалтЭстейт»

за 2025 год

1. Основные сведения

1.1. Информация об организации.

1.1.1. Численность работающих за отчетный период составляет 2 человека.

1.1.2. Виды деятельности организации в отчетном периоде:

1.1.2.1. Сдача в аренду недвижимого имущества, а именно:

- аренда нежилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Блохина д.21, пом.7-Н

- аренда жилых помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Лейтенанта Шмидта 23, кв. 1,2.

1.1.3. Организация с 17.08.2017г. последовательно применяет освобождение от налога на добавленную стоимость. Основание ст. 145 НК РФ.

2. Информация об учетной политике

2.1. Информация об учетной политике.

2.1.1. Бухгалтерская отчетность АО «БалтЭстейт» составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

2.1.2. Учетная политика сформирована исходя из допущений, предусмотренных п. 5 ПБУ 1/2008.

2.1.3. Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н.

2.2. Учетная политика. Нематериальные активы и капитальные вложения в них.

2.2.1. Организация проводит проверку капвложений в НМА на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.2.2. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

2.2.3. Организация проводит проверку НМА на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.3. Учетная политика. Основные средства и капитальные вложения в них

2.3.1. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость за единицу актива больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

2.3.2. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

2.3.3. Организация проводит проверку ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.3.4. Организация проводит проверку капвложений в ОС на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

2.3.5. По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

2.4. Учетная политика. Финансовые вложения

2.4.1. При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по средней первоначальной стоимости.

При выбытии финансовых вложений отличных от ценных бумаг, их стоимость оценивается по первоначальной стоимости каждой выбывающей единицы финансовых вложений.

2.5. Учетная политика. Запасы

2.5.1. Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

2.5.2. При списании всех запасов их оценка производится по средней себестоимости.

2.5.3. Незавершенное производство и готовая продукция отражаются в бухгалтерской отчетности по фактической себестоимости.

2.6. Учетная политика. Денежные средства

2.6.1. Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в следующих случаях:

- они характеризуют не сколько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов;
- поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам;
- денежные потоки отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками погашения.

2.7. Учетная политика. Доходы и расходы

2.7.1. Доходы от предоставления имущества в аренду отражаются в составе доходов от обычных видов деятельности.

2.7.2. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат.

2.7.3. Коммерческие расходы относятся на финансовый результат полностью в отчетном периоде их признания.

2.8. Учетная политика. Договоры строительного подряда

2.8.1. Для признания выручки по договору способом "по мере готовности" организация определяет степень завершенности работ по договору на отчетную дату как долю понесенных на отчетную дату затрат в расчетной величине общих затрат по договору по следующей формуле:

$$СЗР = ФЗ / ОЗ,$$

где СЗР - степень завершенности работ по договору;

ФЗ - фактически понесенные на отчетную дату затраты по договору (в рублях);

ОЗ - расчетная величина общих затрат по договору (в рублях).

Расчетная величина общих затрат по договору определяется на каждую отчетную дату по формуле:

$$ОЗ = ФЗ + РЗЗ,$$

где РЗЗ - расчетная величина затрат, которые предстоит понести для завершения работ по договору.

Выручка по договору, признаваемая в отчетном периоде, определяется как доля от общей выручки по договору, соответствующая степени завершенности работ по договору, за вычетом выручки, признанной в предыдущих отчетных периодах, по формуле:

$$ВОП = ОВД \times СЗР - ВПП,$$

где ВОП - выручка по договору, признаваемая в отчетном периоде;

ОВД - общая выручка по договору в оценке на отчетную дату;

ВПП - выручка по договору, признанная в предыдущих отчетных периодах.

2.8.2. Косвенные затраты в виде общих расходов организации на исполнение всех договоров строительного подряда распределяются между объектами строительства пропорционально сумме прямых затрат, осуществленных в отношении каждого из объектов строительства за отчетный период.

3. Информация о нематериальных активах и капитальных вложениях в них

3.1. Организация не имеет в учете НМА.

4. Информация об основных средствах

4.1. Информация об элементах амортизации ОС представлена в таблице.

Информация об элементах амортизации основных средств

Наименование объекта (группы) ОС	Элементы амортизации		
	СПИ	Ликвидационная стоимость (тыс. руб.)	Способ начисления амортизации
Мебель	84 мес.	264	линейный
Откатные металлические ворота	121 мес.	57	линейный
Жилые помещения	30 лет	45 034	линейный
Не жилое помещение	45 лет	22 188	линейный

5. Информация об учете аренды

5.1. Информация, раскрываемая арендодателем

5.1.1. Организация предоставляет имущество в операционную аренду в качестве основного вида деятельности. Виды имущества, предоставляемого в операционную аренду: два жилых помещения и одно нежилое помещение.

5.1.2. Общая сумма процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам, отраженная в составе прочих доходов, составила 0-00 тыс. руб.

5.1.3. Организация управляет рисками, связанными с правами на предмет (-ы) аренды, следующим образом: стратегия управления рисками для прав, которые организация сохраняет в базовых активах, включая любые средства, с помощью которых снижаются такие риски, а именно: переменные арендные платежи за использование сверх установленных лимитов.

6. Информация о денежных средствах

6.1. Информация о составе денежных средств приведена в таблице.

Информация о составе денежных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	93	223	28
ИТОГО денежные средства	93	223	28

6.2. Суммы, представленные в отчете о движении денежных средств по строкам 4450, 4500 соответствуют статьями бухгалтерского баланса по строке 1250.

7. Информация об обязательствах

7.1. Информация о сроках погашения займов приведена в таблице.

Информация о сроках погашения займов

Наименование кредитора (заимодавца)	Описание задолженности	Сумма долга (тыс. руб.)	Срок (-и) погашения
АО «Балтийская перспектива»	заем	1850	30.06.2030
АО «СоюзИнвест»	заем	100	30.06.2027

8. Информация о доходах и расходах

8.1. Информация о выручке по ее видам, составляющим 5% и более от общей суммы доходов, и о соответствующих суммах расходов приведена в таблице.

Состав выручки и расходов по обычным видам деятельности

Виды доходов	Сумма выручки (тыс. руб.)		Соответствующие суммы расходов (тыс. руб.)	
	За 2025 г.	За 2024 г.	За 2025 г.	За 2024 г.
Сдача в аренду собственных жилых и нежилых помещений	6 552,5	6 152,5	5 681,6	5 218,3

8.2. Информация о составе прочих доходов и расходов приведена в таблице.

Состав прочих доходов и расходов

Наименование показателя	Суммы (тыс. руб.)	
	За 2025 г.	За 2024 г.
Прочие доходы, всего	4,5	18,8
в том числе:		
Проценты по займам выданным	0,5	2,3
Списание кредиторской задолженности	4,0	
Прибыли/убытки прошлых лет		16,5
Прочие расходы, всего	156,6	155,4
в том числе:		
Расходы на услуги банков	50,0	52,0
Проценты по займам полученным	106,6	100,0
Прибыли/убытки прошлых лет		3,4

9. Информация о договорах строительного подряда

9.1. Организация не имеет действующих и завешенных в 2025г. договоров строительного подряда.

10. Информация о связанных сторонах

10.1. Держатель реестра акционеров АО «БалтЭстейт» - Акционерное общество «РТ-РЕГИСТРАТОР» ИНН 5407175878.

10.2. Владелец 100% акций компании является ВАНДЕРС ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД (VANDERS HOLDINGS LIMITED) регистрационный номер HE 235407 от 06.08.20228г. (КИПР).

Бенефициарный владелец - Фернандо Антонио Гил (Панама).

Дивиденды акционерам в 2025г. не начислялись и не выплачивались

10.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу в 2025г. не начислялись и не выплачивались.

11. Иная информация

11.1. Информация о расчетах по налогу на прибыль

11.1.1. Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения, раскрыты в таблице.

Величины, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Прибыль до налогообложения (за исключением доходов от участия в других организациях и связанных с этим статей), тыс. руб.	718,9	797,7
Ставка налога на прибыль, %	20%	20%
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, тыс. руб.	314,7 (135,0)	236,8 (79,3)
Постоянный налоговый расход , тыс. руб.	0,05	2,0
Расход (доход) по налогу на прибыль , тыс. руб.	179,7	159,5

11.2. Информация, раскрываемая акционерным обществом

11.2.1. На начало и на конец отчетного периода Обществом размещено 7 630 (семь тысяч шестьсот тридцать) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000-00 (одна тысяча) рублей каждая.

11.2.2. Все обыкновенные акции полностью оплачены на отчетную дату.

11.2.3. Права акционеров - владельцев обыкновенных акций определены статьей 31 Федерального закона "Об акционерных обществах".

11.2.4. Информация о количестве размещенных акций, принадлежащих связанным сторонам, представлена в таблице.

Связанная сторона	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале акционерного общества, %	Количество, тип размещенных акций, принадлежащих связанной стороне
ВАНДЕРС ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД (VANDERS HOLDINGS LIMITED) регистрационный номер HE 235407 от 06.08.20228г. (КИПР).	МСФО (IAS) 24 ПБУ 11/2008):	100	7 630 шт., обыкновенные

11.3. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию

11.3.1. Информация о базовой прибыли (убытке) на акцию представлена в таблице.

Базовая прибыль (убыток) на акцию

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Базовая прибыль за отчетный период, руб.	718 861,87	797 656,07
Средневзвешенное количество акций, шт.	7 630	7 630
Базовая прибыль на акцию, руб.	94,22	104,54

Генеральный директор

Тимошкова С.Ю.

30.03.2026г.