

Общество с ограниченной ответственностью «Карелия»

ОГРН 1089847191224, ИНН 7838407848, КПП 78010100
199034, Санкт-Петербург, Россия, линия 8-я В.О., д.11-13, литера Л,
помещ.122

Пояснения к Бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

1. Сведения об организации

- 1.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Карелия»,
(далее – Общество)
- 1.2. Юридический и фактический адрес Общества: 199034, Санкт-Петербург, Россия, линия 8-я В.О., д.11-13, литера Л, помещ.122
- 1.3. Дата государственной регистрации Общества: 08.05.2008
- 1.4. ИНН 7838407848 ОГРН 1089847191224
- 1.5. Уставный капитал Общества полностью оплачен и составляет 10 тыс. рублей
- 1.6. Добавочный капитал Общества составляет 30 000 тыс. рублей
- 1.7. Участником Общества является:
 - FSTP Real Estate Int Oy (до переименования SOK Real Estate Int Oy) – 100 % долей
уставного капитала
- 1.8. Дочерних и зависимых компаний Общество не имеет.
- 1.9. Функции единоличного исполнительного органа до 30.06.2025 году выполнялись компанией ООО «НЕРО» на основании Договора управления б/н от 31.03.2023г. Генеральным директором ООО «НЕРО» с 11.03.2024 г. по 31.03.2025 г. являлся Крутов В.А., с 31.03.2025 г. по 30.06.2025 г. Васильков Я.А. Полномочия ООО "НЕРО" в качестве лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, были прекращены 30.06.2025 г. в связи с истечением срока договора. С 01.07.2025 Генеральным директором Общества является Трофимов И.П.
- 1.10. В Обществе отсутствует штат сотрудников. Все функции административно-управленческого характера осуществляло ООО «НЕРО» на основании Договора управления б/н от 31.03.2023г. до 30.06.2025. 21.07.2022 с ООО «ВАН Сервисный Центр» заключен отдельный Договор предоставления кадровых, финансовых и бухгалтерских услуг б/н, который распространяет свое действие с 17.07.2022.

2. Основные элементы учетной политики Общества

- 2.1 Бухгалтерский и налоговый учет в ООО «Карелия» ведется специализированной сторонней организацией ООО «Ваш Сервисный Центр».

2.2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета

2.2.1. Срок полезного использования объектов основных средств (ОС) определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Лимит для отнесения актива к ОС составляет 100 тыс.руб.

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

Объекты недвижимости и иные объекты ОС, сдаваемые в аренду, отражаются на счете 03 «Доходные вложения», в бухгалтерском балансе отражаются в составе «Инвестиционной недвижимости».

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество, как арендодатель.

При переходе на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Общество не изменило прежний принятый порядок учета актива.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в размере ежемесячной арендной платы в составе выручки от реализации.

2.2.2. Краткосрочные депозиты отражаются в составе финансовых вложений в бухгалтерском балансе, в ОДДС отражаются в разделе «Денежные потоки от инвестиционных операций» по строкам 4219 и 4229.

В 2025 году Общество не размещало депозиты.

2.2.3 Поступления и выбытие денежных средств (включая поступившие или уплаченные проценты) по соглашениям о совместном использовании средств на расчетных счетах, заключенном с банками при участии других аффилированных компаний, отражаются в разделе «Денежные потоки от финансовых операций» в ОДДС по строкам 4319 и 4329, в бухгалтерском балансе - в составе краткосрочной дебиторской или кредиторской задолженности.

В 2025 году Общество не имело соглашений о совместном использовании средств.

2.2.4 Отражение задолженности по заемным средствам в составе краткосрочной/долгосрочной задолженности происходит в зависимости от срока, оставшегося до момента погашения задолженности. В бухгалтерском балансе задолженность по заемным средствам относится к краткосрочной, если срок погашения ее не превышает 12 месяцев после отчетной даты.

2.2.5 Выручка для целей бухгалтерского учета определяется в соответствии с принципом начисления.

Выручка отражена в бухгалтерской отчетности за вычетом НДС.

Доходы, отличные от выручки по основной деятельности, признаются по мере их возникновения и классифицируются как прочие доходы.

2.2.6 Расходы по обычным видам деятельности признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов.

К расходам по обычным видам деятельности относятся затраты на содержание и эксплуатацию объектов ОС, сдаваемых в аренду.

2.2.7 Расходы, не связанные с реализацией по обычным видам деятельности, признаются по мере их возникновения и классифицируются как прочие расходы.

2.2.8 В форме «Отчет о финансовых результатах» показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни, зачитываются, за исключением случаев, когда раздельное представление таких доходов и расходов способно повлиять на решения пользователей бухгалтерской отчетности;

2.2.9 В составе добавочного капитала на 31.12.2025 отражены дополнительные взносы в имущество, внесенные единственным участником в 2009 году в сумме 30 000 тыс.руб.

2.2.10 В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» организация отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенный налог на прибыль (отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства), т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в последующих отчетных периодах.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основании данных бухгалтерского учета. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль отчетного периода.

Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2025 в сумме 620 тыс.руб. образовались, в основном, за счет разницы по амортизации основных средств, начисление за 2025 составило 34 тыс.руб. Отложенный налоговый актив на 31.12.2025 в размере 6 953 тыс.руб образовался в связи с получением налогового убытка за 2025 год в размере 27 811 тыс.руб. Постоянные налоговые разницы за 2025 год составили 47 тыс.руб. Условный доход по налогу на прибыль за 2025 год составил 7 034 тыс.руб. В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства в размере 6 333 тыс.руб. показаны свернуто по строке 1180.

2.2.11. Управленческие расходы Общества признаются единовременно в периоде их осуществления в качестве условно-постоянных.

2.3. Учетная политика для целей налогового учета.

2.3.1. Общество применяет общий режим налогообложения.

2.3.2. Общество определяет налоговую базу по НДС по мере реализации товаров (работ, услуг) в соответствии со ст. 167 НК РФ.

2.3.3. В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

3. Характеристика финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2025 году.

3.1. Основным видом деятельности Общества являлась аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом, расположенным по адресу: 196158, Санкт-Петербург, ул. Звездная, д.1, лит.А, на долю которого приходится 100% выручки. В 2025 году выручка составила 11 571 тыс. руб, в 2024 году выручка от реализации составила 32 575 тыс руб (без учета НДС). 100 % выручки от предоставления в аренду недвижимого имущества пришлось на долю ООО «Прима».

Арендная плата по Долгосрочному договору аренды (далее - ДДА) недвижимого имущества, расположенного по адресу: 196158, Санкт-Петербург, ул. Звездная, д. 1, лит.А, общей площадью 3936,3 кв.м., заключенному с ООО «Прима» 01.03.2018 сроком на 10 лет, за период с 01.01.2025 по 30.04.2025 составила 13 886 тыс.руб. с НДС. Оплачено услуг за этот же период 14 513 тыс.руб. с НДС. Задолженность ООО «Прима» перед Обществом на 31.12.2025 – отсутствует.

Арендная плата по Долгосрочному договору аренды за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 составила 39 090 тыс.руб. с НДС. Оплачено услуг за этот же период 39 347 тыс.руб. с НДС. Задолженность ООО «Призма» перед Обществом на 31.12.2024 - 627 тыс.руб.

С 30.04.2025 Долгосрочный договор аренды, заключенный с ООО «Прима» был расторгнут.

3.2. Себестоимость продаж по услугам аренды составляла за 2025 год 255,31 % от выручки, за 2024 г. она составляла 41,35% от выручки.

3.3. Управленческие расходы в 2025 году составили 39,73% от выручки, тогда как в 2024 – 10,02 %.

3.4 Расходы по элементам затрат представлены в таблице ниже (тыс.руб.):

Наименование показателя	За 2025	За 2024
Материальные затраты	-	-
Расходы на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	4037	4037
Прочие затраты	30103	12696
в т.ч. содержание помещений	25119	9434
Итого по элементам	34139	16733
Изменение остатков (прирост -, уменьшение +)		
Итого расходы по обычным видам деятельности	34139	16733

Расшифровка прочих расходов представлена в таблице ниже (тыс.руб.):

Состав прочих расходов	2025	2024
Услуги кредитных организаций	10	10
Курсовые разницы (убыток)	-	-
Налоги и другие обязательные платежи	5556	2342

3.5 Инвестиционная недвижимость (тыс.руб.).

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло	начислено амортизации	переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Учтено в составе инвестиционной недвижимости - всего	За 2025	142 086	(64 553)			(4 037)		142 086	(68 590)
	За 2024	142 086	(60 516)			(4 037)		142 086	(64 553)
Земельный участок	За 2025	827	-			-		827	-
	За 2024	827	-			-		827	-
Нежилые помещения	За 2025	141 259	(64 553)			(4 037)		141 259	(68 590)
	За 2024	141 259	(60 516)			(4 037)		141 259	(64 553)

В отчетном периоде элементы амортизации основных средств, сданных в аренду и отраженных в составе доходных вложений, учитываемых по первоначальной стоимости, не изменялись

Обесценения основных средств по оценке, проведенной по состоянию на 31.12.2025 не выявлено.

В 2025 году амортизация начислялась по всем объектам, за исключением земельного участка.

4. Денежные средства.

В бухгалтерском балансе по строке 1250 отражены остатки на расчетных счетах.

В Отчете о движении денежных средств все поступления и платежи отражены за минусом НДС.

5. Информация об операциях со связанными сторонами

5.1 В течение 2025 года связанными сторонами Общества являлись:

- SOK (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta), Финляндия - аффилированное лицо,

- косвенно контролирует Общество. SOK является кооперативом, паи которого разделены м/у 27 региональными и местными кооперативами (финскими юр.лицами), паи которых в свою очередь распределены между более чем 2 млн. физическими лицами, ни одно из которых не владеет более, чем 25 % паев кооператива. Бенефициарный владелец у Общества отсутствует;
- FSTP Real Estate Oy (SOK Real Estate Int OY прежнее наименование), Финляндия - владеет 100% доли Общества, является дочерней компанией SOK (Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta) 99%, у SOK Liiketoiminta Oy 1%;
 - SOK Liiketoiminta Oy, Финляндия - аффилированное лицо, является дочерней компанией SOK;
 - SOK Retail Int. Oy, Финляндия - аффилированное лицо, является дочерней компанией SOK Liiketoiminta Oy;
 - ООО «ИТИС-2», РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества, орган управления юридического лица ООО «НЕРО» с 01.04.2023 г. по 30.06.2025 г.;
 - «Отель Плюс», РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества, орган управления юридического лица ООО «НЕРО» с 01.03.2023 г. по 30.06.2025 г.;
 - ООО «НЕРО» - осуществляло полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Карелия», генеральный директор ООО «НЕРО» Паасонен В.К.В. с 01.04.2023 г. до 11.03.2024 г., Крутов В.А. с 11.03.2024 г. по 30.03.2025 г., Васильков Я.А. с 31.03.2025 г. до 30.06.2025 г.

5.2 В течение 2025 года были проведены следующие операции со связанными сторонами:

Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору управления б/н от 31.03.2023 г. за 2025 год составило 115 тыс.руб. с НДС, в т.ч. за выполнение функций единоличного исполнительного органа 115 тыс.руб. с НДС, за 2024 год составило 230 тыс.руб. с НДС, в т.ч. за выполнение функций единоличного исполнительного органа – 230 тыс.руб. Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2025 – отсутствует, на 31.12.2024 – 38 тыс.руб. с НДС.

ООО «НЕРО» в 2025 году было выплачено вознаграждение по договору от 28.12.2022 за техническое управление и обслуживание имущества в сумме 734 тыс.руб., в 2024 году вознаграждение составило 950 тыс.руб.

6. Непрерывность деятельности

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2025 год подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет придерживаться принципа непрерывной деятельности в обозримом будущем. Этот принцип предполагает использование и реализацию балансовой стоимости активов, и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности Общества. Отчетность Общества также основана на допущении об отсутствии намерения или необходимости ликвидации. Руководство Общества не принимало решений о прекращении деятельности, осуществляемой до настоящего времени.

30.04.2025 был расторгнут договор аренды с единственным покупателем услуг Общества ООО «Прима», на текущий момент помещения, принадлежащие Обществу, в аренду не сданы.

Руководство осуществляет поиск арендатора/арендаторов и планирует обеспечить доходы от основного вида деятельности Общества, а также покрыть текущие обязательства Общества в течение 12 (двенадцати) календарных месяцев с даты после отчетной даты (31.12.2025 г.), то есть до 31.12.2026 г.

В настоящее время Общество имеет достаточный оборотный капитал для покрытия прогнозируемых текущих расходов.

Руководство Общества не может достоверно оценить влияние дальнейшего ухудшения экономической ситуации, в т.ч. в следствие причин макроэкономического характера, связанных с введением ограничительных мер из-за политической ситуации на будущее финансовое положение Общества. Руководство Компании считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Компании в сложившихся обстоятельствах.

Рыночные риски

- валютный риск

На данный момент нет расходов и обязательств Общества, которые выражены в иностранной валюте.

- риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностью для Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам.

Общество оценивает данный риск как средний. Кредитные обязательства Общества на 31.12.2025 отсутствуют. Собственники и руководство Общества рассматривают возможности заключения нового договора аренды.

7. События после отчетной даты

За период с 01.01.2026 по 20.03.2026 года не выявлены иные существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние и результаты деятельности Общества в 2025 году.

Генеральный директор



Трофимов И.П.

Дата 20.03.2026 г.