

# **Общество с ограниченной ответственностью «Итис-2»**

ОГРН 1117847539842, ИНН 7842465465, КПП 780101001

Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Россия, линия 8-я В.О., д.11-13, литера Л,  
помещ.122

## **Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025г. и отчету о финансовых результатах за 2025 год**

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

### **1. Сведения об организации**

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Итис-2»

Дата государственной регистрации: 05.12.2011

Основной государственный регистрационный номер: 1117847539842

Уставный капитал предприятия составляет: 10 тыс. рублей.

Добавочный капитал: 61 600 тыс. рублей.

Состав Учредителей: с 19.03.2013 - FSTP Real Estate Int Oy (до переименования SOK Real Estate Int Oy) (Финляндская республика) - 100 процентов долей уставного капитала.

Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, Россия, линия 8-я В.О., д.11-13, литера Л, помещ.122.

**1.1 Генеральный директор:** Функции единоличного исполнительного органа в 2025 году выполнялись компанией ООО «НЕРО» на основании Договора управления б/н от 31.03.2023 г. до 30.06.2025 г. Обязанности Генерального директора ООО «НЕРО» выполнял Крутов В.А. с 03.04.2024 г. до 30.03.2025 г., Васильков Я.А. с 31.03.2025 г. до 30.06.2025 г. 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.

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.

Организация не имеет дочерних или зависимых обществ.

Основным видом деятельности ООО «Итис-2» является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (Код 68.20.2).

### **2. Основные элементы учетной политики предприятия**

Бухгалтерский учет в организации ведется в соответствии с требованиями российского законодательства о бухгалтерском учете, установленными Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и прочими нормативными документами.

**2.1** Организация представляет данные о наличии (движении) денежных средств в иностранной валюте в Отчете о движении денежных средств по курсу ЦБ РФ на отчетные даты (на даты совершения операций в иностранной валюте).

**2.2** Расчеты по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются в бухгалтерском балансе в составе дебиторской/кредиторской задолженности, в ОДДС в разделе 3 Финансовая деятельность по строкам 4319 «Прочие поступления» и 4329 «Прочие платежи».

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

**2.3** Расчеты по процентам по рамочным договорам по использованию средств аффилированных лиц для целей дальнейшей консолидации средств отражаются в бухгалтерском балансе в составе дебиторской/кредиторской задолженности.

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

**2.4** Краткосрочные депозиты учитываются в составе финансовых вложений, в ОДДС отражаются в разделе «Денежные потоки от инвестиционных операций» по строкам 4213 и 4223.

В 2025 году Общество не размещало депозиты.

**2.5** 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.

**2.6** 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.

**2.7** 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.

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

**2.9** В форме «Отчет о финансовых результатах» прочие доходы и расходы отражаются развернуто, без зачета однородных операций.

**2.10** Управленческие расходы Общества признаются одновременно в периоде их осуществления в качестве условно-постоянных.

**2.11** В составе добавочного капитала на 31.12.2025 отражены дополнительные взносы в имущество, внесенные единственным участником в 2016 году в сумме 61 600 тыс.руб.

**2.12** 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.

Постоянные налоговые разницы за 2025 год составили 45 тыс.руб. Отложенные налоговые обязательства за 2025 год составили 40 тыс.руб., начисления за 2025 составили 11 тыс.руб. за счет разницы по амортизации основных средств. Условный расход по налогу на прибыль за 2025 год составил 1 328 тыс.руб.

### 3. Существенные факты хозяйственной деятельности

#### 3.1. Внеоборотные активы

##### 3.1.1 Инвестиционная недвижимость:

На 31.12.2025 года в балансе по строке 1160 – «Инвестиционная недвижимость» отражены (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 инвестиционная недвижимость - всего	За 2025	116 726	(40 753)			(3 326)		116 726	(40 080)
	За 2024	116 726	(37 426)			(3 326)		116 726	(40 753)
Земельный участок	За 2025	288	-			-		288	-
	За 2024	288	-			-		288	-
Нежилые помещения	За 2025	116 438	(40 753)			(3 326)		116 438	(44 080)
	За 2024	116 438	(37 426)			(3 326)		116 438	(40 753)

Свидетельство о государственной регистрации права №78- А Ж 745344, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 25 декабря 2012 года. Зарегистрировано право частной собственности ООО «Итис-2» на нежилые помещения, этаж подвал-цокольный этаж-1, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 1Н, 3 Н. Кадастровый номер 78:13:7412А:2:8:2.

Свидетельство о государственной регистрации права №78- А Ж 745346, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 25 декабря 2012 года. Зарегистрировано право общей долевой собственности, доли в праве 177/1000 собственности ООО «Итис-2» на нежилые помещения общей площадью 12 051,2 кв. м, этаж цокольный этаж-1-2-3-4-5-6-7,

расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 4Н, 5Н,21Н. Кадастровый номер 78:13:7412А:2:8:5.

Свидетельство о государственной регистрации права № 78:13:0741201:3835-78/036/2018-5 от 31.10.2018. Доля в праве 610/6444. Земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А. Кадастровый номер: 78:13:0741201:3835. Имущество застраховано в компании Ингосстрах.

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.

Амортизация начисляется по всем основным средствам, за исключением земельного участка.

### 3.1.2 Прочие внеоборотные активы:

В составе Прочих внеоборотных активов на 31.12.2025 отражен аванс в размере 1 443 тыс. руб., уплаченный ООО «АТУМ» по договору №01/25 от 19.05.2025 на выполнение комплекса работ по проектированию и установке профильной трубы.

### 3.2 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.

### 3.3 Договоры аренды.

17.05.2013 года заключен долгосрочный договор аренды б/н от 17.05.2013 с ООО «Прима» на нежилые помещения 1Н, 3Н супермаркета общей площадью 2 132,5 кв. м., расположенные в подвале, цокольном и первом этажах торгового центра по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Белы Куна, д. 3, лит. А, пом. 1Н, 3 Н.

Доход от сдачи помещений в аренду в 2025 году составил: 38 795 тыс. руб. (с НДС), Задолженность по оплате аренды на 31.12.2025 года составила 1 745 тыс. руб. (с НДС). В 2025 году аренда оплачена в сумме 38 287 тыс. руб. (с НДС).

Доход от сдачи помещений в аренду в 2024 году составил: 37 436 тыс. руб. (с НДС), Задолженность по оплате аренды на 31.12.2024 года составила 1 237 тыс. руб. (с НДС). В 2024 году аренда оплачена в сумме 37 282 тыс. руб. (с НДС).

### 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	3327	3327
Прочие затраты	18349	14747
В т.ч. содержание помещений	13914	12025
<b>Итого по элементам</b>	<b>21676</b>	<b>18074</b>
Изменение остатков (прирост -, уменьшение +)		
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>21676</b>	<b>18074</b>

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

<b>Состав прочих расходов</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Услуги кредитных организаций	10	10
Курсовые разницы (убыток)	-	-
Налоги и другие обязательные платежи	5331	2289
Проценты к уплате	-	-
Штрафы, пени	-	-

### **3.5 Договоры оказания услуг.**

21.07.2022 подписан Договор о предоставлении услуг, включая кадровые и бухгалтерские услуги. За 2025 год сумма вознаграждения по данному договору составила 2 040 тыс.руб. (с НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2025 года отсутствует. В 2025 году услуги оплачены в сумме 2 040 тыс.руб. (с НДС).

За 2024 год сумма вознаграждения по данным договорам составила 1 800 тыс.руб. (с НДС). Задолженность по оплате услуг на 31.12.2024 года отсутствовала. В 2024 году услуги оплачены в сумме 1 950 тыс.руб. (с НДС).

## **4. Информация по операциям о связанных сторонах и операциях с ними.**

**4.1** 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, с связи с чем конечный бенефициарный владелец 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;
- «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. до 30.06.2025 г.;
- ООО «НЕРО» - осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Итис-2», 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.;
- ООО «Карелия», РФ - косвенно контролируется SOK, у компании тот же участник, что и у Общества, орган управления юридического лица ООО «НЕРО» с 01.04.2023 г. до 30.06.2025 г.

### **4.2 Операции со связанными сторонами:**

Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору управления б/н от 31.03.2023 г. за выполнение функций единоличного исполнительного органа за 2025 год составило 115 тыс.руб. с НДС. Вознаграждение ООО «НЕРО» по договору технического обслуживания имущества б/н от 28.12.2022 г. за 2025 год составило 734 тыс.руб. с НДС, за 2024 год – 1 037 тыс.руб.

Задолженность Общества перед ООО «НЕРО» на 31.12.2024 составляла 173 тыс.руб. с НДС, на 31.12.2025 по всем договорам отсутствует.

## **5. Непрерывность деятельности**

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей 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, или существенного сокращения деятельности.

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.

У Общества нет трудностей в погашении своих обязательств перед поставщиками.

### **Страновые и региональные риски**

Негативное изменение макроэкономических и политических условий и снижение потребительского спроса в России существенно не отразились на выручке Общества и ее финансовом результате в 2025 году.

## **6. События после отчетной даты**

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

Генеральный директор

Дата 20.03.2026 г.



Трофимов И.П.