

Общество с ограниченной ответственностью "ПЕРВОЕ АГЕНТСТВО
НЕДВИЖИМОСТИ 1"

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых
результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ПАН 1 ООО

1.2. Юридический адрес 191002, г. Санкт-Петербург, Владимирский пр-кт, дом
23, литер А, помещение 8-Н

1.3. Дата государственной регистрации 25.12.2014

1.5. Численность сотрудников: 9 человек

1.6. Уставный капитал составляет 100 000 рублей (сто тысяч рублей 00 коп.)

Участниками являются:

- Леонова Наталья Игоревна (ИНН 781148711456) с долей 100 процентов

1.7. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- 82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки;
- 70.31 Деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом.

1.8. Сведения о руководстве и главном бухгалтере

Генеральный директор Общества: Толочина Ольга Андреевна (ИНН 110212229803, Решение № БН от 19.05.2025)

Главный бухгалтер Общества: Толочина Ольга Андреевна (ИНН 110212229803, Решение № 1/2022 от 23.05.2022)

2. Учетная политика

Учетная политика сформирована в соответствии с действующим законодательством РФ (ФЗ №402-ФЗ, ПБУ 1/2008):

- **Метод признания доходов и расходов:** Для целей бухгалтерского учета — метод начисления. Для целей налогового учета (УСН) — кассовый метод.
- **Учет выручки:** Выручка признается в момент подписания акта об оказании услуг (акта приема-передачи услуг по агентскому договору или договору возмездного оказания услуг).
- **Основные средства:** Амортизация начисляется линейным способом. Критерий отнесения к ОС для налогового учета (УСН) — стоимость свыше 100 000 руб. Для бухгалтерского учета (с учетом права упрощенцев) — стоимость свыше 40 000 руб.

Материально-производственные запасы: Признаются канцелярские товары и расходные материалы, списываемые на затраты в момент приобретения.

3. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса за 2025 год

Ниже приведены расшифровки статей баланса (упрощенная форма) с учетом специфики деятельности агентства недвижимости.

3.1 Материальные внеоборотные активы (строка 1150)

По состоянию на 31.12.2025 года остаточная стоимость основного средства организации составляет 148 204, 36 руб.

Итого по строке: 148 204,36 руб.

3.2. Внеоборотные активы (строка 1170)

«Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы»

По состоянию на 31.12.2025 года в учёте компании числятся долгосрочные финансовые вложения в виде выданных займов. Сумма на 31.12.2025 года составляет

50 894 000 руб. Средняя процентная ставка – 11. Проценты начисляются ежемесячно и будут выплачены в конце срока.

Итого по строке: 50 894 000 руб.

3.3. Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240)

- Дебетовое сальдо по налогам и сборам составляет 736 215,97 руб.
- Дебетовое сальдо по страховым взносам составляет 22 936,43 руб.
- Дебиторская задолженность по агентским договорам за услуги, оказанные в четвертом квартале 2025 года, оплата по которым ожидается в первом/втором квартале 2026 года: 193 509 755,08 руб.

Итого по строке: 194 268 907,08 руб.

3.4. Денежные средства и эквиваленты (строка 1250)

- Остаток на расчетном счете (на 31.12.2025): 2 516 563,38 руб.

Итого по строке: 2 516 563,38 руб.

3.5. Капитал и резервы (строка 1300)

Упрощенная строка «Капитал и резервы» включает:

- Уставный капитал: 100 000 руб.
- Нераспределенная прибыль 31 778 493,76 руб.

Итого по строке: 31 878 493,76 руб.

3.6. Долгосрочные заёмные средства (строка 1410)

По состоянию на 31 декабря 2025 года компания имеет восемь банковских кредитов на общую сумму 24 799 436,84 руб. Средняя процентная ставка – 20,06. Сроки погашения 2027-2028 года.

График погашения кредитов предусматривает ежемесячные платежи, включающие как часть основного долга, так и проценты.

По состоянию на 31 декабря 2025 года компания имеет процентные займы на общую сумму 123 540 993,93 руб. Возврат указанных сумм займов может происходить по желанию Заемщика по частям (в рассрочку), но не позднее 31.12.2030 года. Указанная сумма беспроцентного займа может быть возвращена Заемщиком досрочно, в случае предупреждения сторон за один месяц.

Итого по строке: 148 340 430, 77 руб.

3.7. Краткосрочные заемные средства (строка 1510)

Отражается сумма начисленных, но не уплаченных процентов по займам полученным. Сумма составляет - 6 860 124,14 руб.

Итого по строке: 6 860 124,14 руб.

3.8. Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520)

- Кредиторская задолженность перед контрагентами на 31.12.2025 года составляет 57 516 010,50 руб. Оплата планируется на январь 2026 года.
- Расчеты по налогам и сборам на 31.12.2025 года составляет 3 049 467,88 руб.
- Расчеты по социальному страхованию и обеспечению составляют 164 179, 65 руб.

Итого по строке: 60 729 658,01 руб.

4. Расшифровка показателей отчета о финансовых результатах (в агрегированном виде)

Наименование показателя	За 2025 год (тыс. руб.)	За 2024 год (тыс. руб.)	Изменение
Выручка	86 075	29 217	+56 858
Расходы по обычной деятельности	(68 481)	(32 371)	+36 110

Наименование показателя	За 2025 год (тыс. руб.)	За 2024 год (тыс. руб.)	Изменение
<i>Из них:</i>			
<i>Прочие (офисные) расходы</i>	(4 280)	(2 688)	+1592
<i>Прочие услуги</i>	(27 536)	(14 055)	+2 585
<i>Расходы на оплату труда и страховые взносы</i>	(12 094)	(7 651)	+4 443
<i>Программное обеспечение</i>	(716)	(349)	+367
<i>Аренда офиса и коммунальные услуги</i>	(6 021)	(6 783)	-762
<i>Реклама и маркетинг (включая рекламу в интернете)</i>	(1 303)	(45)	+1 258
<i>Расходы по основному виду деятельности</i>	(16 531)	(800)	+15 731
Прочие доходы (проценты по депозитам и займам)	4067	846	+3221
Прочие расходы (банковское обслуживание, проценты к уплате)	(14 532)	(2 827)	+11 705
Налог при УСН	(1 165)	(350)	+815
Чистая прибыль	5 951	(5 485)	+11 436

5. Анализ ключевых показателей деятельности

В 2025 году организация достигла следующих результатов:

1. **Рост выручки:** Выручка от оказания агентских услуг увеличилась по сравнению с 2024 годом. Это связано с реорганизацией компании в форме присоединения трех юридических лиц (ООО « ПАН» ИНН 7806062118; ООО «ПАН 3» ИНН 7814164032»; ООО «СТ-НЕДВИЖИМОСТЬ» ИНН 7806524475)

2. **Финансовая устойчивость:** Собственный капитал организации (стр. 1300) превышает кредиторскую задолженность (стр. 1520), что свидетельствует о финансовой независимости и отсутствии риска потери платежеспособности.

3. **Дебиторская задолженность:** Отсутствие просроченной дебиторской задолженности говорит о высоком качестве клиентской базы и эффективной работе с дебиторами.

6. Обеспечение обязательств

По состоянию на 31 декабря 2025 года организация не имеет выданных поручительств, залогов имущества.

7. События после отчетной даты

Существенных событий, влияющих на финансовое состояние организации, после 31 декабря 2025 года не произошло.

Генеральный директор  /Толочина О.А./



«30» марта 2026 г.