Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «ИНСТРОЙ» за 2025 год

1. Общие сведения об организации

- Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ИНСТРОЙ» (далее – Общество). Юридический адрес: 188510, Ленинградская область, Ломоносовский район, г.п. Виллозское, северная часть производственной зоны «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 15, офис. 101.
- Юридический адрес: 188510, Ленинградская область, Ломоносовский район, г.п. Виллозское, северная часть производственной зоны «Горелово», квартал 4, Волхонское шоссе, дом 15, офис. 101.
- Фактический (почтовый) адрес: тот же
- Дата государственной регистрации: 12.09.2007 г. ОГРН 1077847584759.
- Основные виды деятельности организации: Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД: 68.20)
- Филиалов и представительств и обособленных подразделений на 31.12.2025 Общество не имеет.
- Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор. В течение 2025 года смена исполнительного органа не происходила, Генеральным директором Общества является Каверин Валентин Андреевич (приступил к исполнению обязанностей с: 24.03.2022).
- Уставный капитал Общества на 31.12.2025 составляет 196 620 тыс. рублей. Уставный капитал оплачен полностью.
- Участниками Общества являются:

Участник	Размер уставного капитала, руб.	Доля, %
Пыхтова Светлана Игоревна	19 662,00	0,01
Компания "Фаворит Лтд" ООО (Favorit Ltd, LLC)	196 600 375,34	99,99
ИТОГО	**196 620 037,34**	**100**

- Общество применяет общую систему налогообложения.
- Общество подлежит обязательному аудиту.
- Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

  10 человек в 2025 году;

  10 человек в 2024 году.

2. Учетная политика.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ от 06 декабря 2011 года «О бухгалтерском учете», Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного приказом МФ РФ от 29 июля 1998 года №34н, действующих положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), а также Учетной политики, которая применялась при отражении хозяйственных операций в отчетном периоде.

Случаи отступлений от действующих в Российской Федерации правил формирования данных бухгалтерской отчетности отсутствуют.

Технология обработки данных учетной информации

Учет ведется с использованием учетной программы 1С «Предприятие 8.3», 1С "ЗУП" 8.3

Технические особенности данного программного продукта не предоставляют возможности удаления строк по показателям, которые не сформированы в бухгалтерском учете, в формах приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в частности в форме отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств. Таким образом, у Общества отсутствует техническая возможность для исключения этих строк из бухгалтерской отчетности, составленной по состоянию на 31.12.2025.

Учет основных средств

Объектом основных средств считается актив, стоимостью, превышающей 40 (сорок) тыс. руб. (п.4,5 ФСБУ 6/2020).

Объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования основных средств определяется с учетом Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 №1, а также из ожидаемого морального устаревания, планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Начисление амортизации начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания ОС и прекращается начисление амортизации с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта ОС.

Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется без создания ремонтного фонда.

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 «Вложения во внеоборотные активы» и 07 «Оборудование к установке», включаются в показатель строки 1150 «Основные средства» бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Учет финансовых вложений

К финансовым вложения относятся активы, при условии: наличия надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права; перехода к организации финансовых рисков, способности приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов.

К финансовым вложениям относятся: долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

Финансовые вложения разделяются на краткосрочные и долгосрочные. Долгосрочные финансовые вложения (со сроком более 12 месяцев) отражаются в балансе по строке 1170. Краткосрочные финансовые вложения (со сроком до 12 месяцев) - по строке 1240.

Организация учета запасов

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости согласно п.5, 9 ФСБУ 5/2019 «Запасы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер материального запаса.

При отпуске запасов, в виде материалов и товаров их оценка производится организацией по методу средней себестоимости.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Организация учета производственных расходов

Учет затрат на выполнение работ, оказание услуг осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Для учета затрат на производство организация применяет счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы»;

К прямым расходам относятся:

1. Материальные затраты;
2. Расходы сторонних организаций по содержанию имущества;
3. Амортизация по основным средствам;
4. Оплата труда персонала.

В течение отчетного периода (месяц) на счете 20 собираются данные о фактической себестоимости работ, услуг.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 «Продажи» в качестве условно-постоянных).

Учет расходов будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся произведенные в отчетном периоде затраты, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов (страхование имущества).

Сроки, в течение которых такие затраты подлежат равномерному признанию в составе расходов текущего периода регулируются организацией в соответствии с договорами или документами поставщиков.

Учет дебиторской и кредиторской задолженности и резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражается в величине задолженности, признанных по условиям договора, и резерва сомнительных долгов.

Сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбудили процедуру банкротства.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отражаются в бухгалтерском балансе по строке запасов;

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, отражаются в бухгалтерском балансе по строке прочих внеоборотных активов.

Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Общество отражает в составе оценочных обязательствах: резерв на предстоящую выплату отпусков в соответствии с положениями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Методика расчета оценочного обязательства по оплате неиспользованных работниками отпусков заключается в следующем:

- Остаток резерва на предстоящую оплату предусмотренных законодательством очередных (ежегодных) и дополнительных отпусков работникам, отражаемый в годовом балансе и страховые взносы к ним по состоянии на 31 декабря текущего года рассчитывается как 5 % от фонда оплаты труда за текущий год.

При составлении бухгалтерской отчетности оценочные обязательства учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные оценочные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

Учет расчетов по кредитам и займам

При составлении бухгалтерской отчетности заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) учитываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

Организация учета доходов

Доходы от реализации товаров, работ (услуг) признаются выручкой на день перехода права собственности на товары покупателям, результатов выполненных работ или возмездного оказания услуг заказчикам, определенный в соответствии с условиями заключенных договоров.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей.

При осуществлении несколько видов деятельности, доход поступлений, составляющий более 5% от общего итога поступлений, признается доходом от обычных видов деятельности, в ином случае, является прочим доходом.

Налоги и налогообложение

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления. Ставка налога на прибыль определяется в соответствии с п.1 ст. 284 НК РФ.

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

Общество отражает в составе бухгалтерской отчетности информацию об отложенных налоговых активах (обязательствах) развернуто. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете исходя из величины условного расхода (условного дохода), скорректированной на суммы постоянного налогового расхода (дохода), увеличения или уменьшения отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отчетного периода.

Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 10% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 10% от показателя

статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению соответствующей статьи бухгалтерской отчетности на 5% и более.

Отчет о движении денежных средств

Депозитные вклады и сертификаты, со сроком возврата до трех месяцев отражаются в бухгалтерском балансе в строке Денежные средства и денежные эквиваленты. Свыше трех месяцев признаются финансовыми вложениями.

Инвентаризация имущества и обязательств

Проведение инвентаризаций в Обществе регламентируется ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества. Активы и обязательства Общества инвентаризуются, как минимум, ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

3. Нематериальные активы, отсутствуют.

4. Основные средства.

Данные таблиц раздела поясняют показатель бухгалтерского баланса по строкам:

- Основные средства (код 1150);
- Инвестиционная недвижимость (код 1160).

4.1. Наличие и движение основных средств.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	135 216	(74 979)	3 882			(16 566)						139 098	(91 545)
	За 2024 г.	125 688	(62 049)	19 224	9 696	(1 311)	(14 242)						135 216	(74 979)
В том числе: Сооружения	За 2025 г.	43 171	(25 094)	2 614			(3 489)						45 785	(28 583)
	За 2024 г.	43 171	(21 645)				(3 449)						43 171	(25 094)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	88 900	(46 864)	1 083			(12 953)						89 983	(59 817)
	За 2024 г.	71 944	(38 004)	16 956			(8 860)						88 900	(46 864)
Офисное оборудование	За 2025 г.			186									186	
	За 2024 г.													
Другие виды основных средств + ДЗ по оплате ОС	За 2025 г.	3 145	(3 022)				(123)						3 145	(3 145)
	За 2024 г.	10 573	(2 400)		9 696	(1 311)	(622)						3 145	(3 022)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	892 191	(160 146)				(16 778)						892 191	(176 924)
	За 2024 г.	892 191	(143 368)				(16 778)						892 191	(160 146)
В том числе: Здания	За 2025 г.	836 873	(160 146)				(16 778)						836 873	(176 924)
	За 2024 г.	836 873	(143 368)				(16 778)						836 873	(160 146)
Земельные участки	За 2025 г.	55 318											55 318	
	За 2024 г.	55 318											55 318	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами, отсутствуют.

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	707 501	736 964	757 144
в том числе:			
Машины и оборудование (кроме офисного)	30 165	42 036	33 940

Офисное оборудование	186	0	0
Здания	659 948	676 727	693 505
Сооружения	17 202	18 077	21 526
Другие виды основных средств + ДЗ по оплате ОС	0	123	8 173
Неамортизируемые основные средства - всего	55 318	55 318	55 318
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы			
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются Земельные участки	55 318	55 318	55 318

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования.

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего			
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	**715 266**	**732 044**	**748 823**
В том числе Здания	659 948	676 726	693 505
Земельные участки	55 318	55 318	55 318
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	**759 194**	**732 044**	**748 823**
В том числе Здания	659 948	676 726	693 505
Земельные участки	55 318	55 318	55 318
Движимое имущество	43 928	0	0

По состоянию на 31.12.2024г. у Общества были основные средства с ограничениями использования по Договору ипотеки (залога нежилых зданий и земельных участков) от 09.06.2017 с Соглашением об удовлетворении требований залогодателя во внесудебном порядке от 09.06.2017:

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс.руб
Кондитерская фабрика	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, д.15 Кадастровый номер 47:14:0602001:733	16 644,7	671 006	158 929
Контрольно-пропускной пункт	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, д.15 строение 2 Кадастровый номер 47:14:0602001:732	41,9	5 720	
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/3 Кадастровый номер 47:14:0602001:47	10 016	21 270	
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/2 Кадастровый номер 47:14:0602001:46	21 218	29 708	
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/5 Кадастровый номер 47:14:0602001:73	1 564	2 870	
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/1 Кадастровый номер 47:14:0602001:60	837	1 470	
итого			732 044	158 929

В 2025 на основании вступления в законную силу 27.02.2025 Решения Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.08.2024 по делу А56-91556/2023 ограничения по Договору ипотеки сняты.

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества имеется имущество по группе основных средств «Машины и оборудование» с ограничениями использования по Договору залога движимого имущества № 58/25-ЗДИ от 19.05.2025 с АО «Экспобанк». Балансовая стоимость имущества 43 928 тыс.руб. Залоговая стоимость имущества 37 тыс.руб.

По состоянию на 31.12.2025г. у Общества имеются основные средства с ограничениями использования по Договору об ипотеке № 58/25-ЗНИ от 19.05.2025 с АО «Экспобанк»:

Наименование	Местоположение	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, тыс.руб	Залоговая стоимость, тыс.руб
Кондитерская фабрика	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, д.15 Кадастровый номер 47:14:0602001:733	16 644,7	654 370	330 632
Контрольно-пропускной пункт	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, д.15 строение 2 Кадастровый номер 47:14:0602001:732	41,9	5 578	832,5
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/3 Кадастровый номер 47:14:0602001:47	10 016	21 270	6 056
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/2 Кадастровый номер 47:14:0602001:46	21 218	29 708	12 346,5
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/5 Кадастровый номер 47:14:0602001:73	1 564	2 870	1 044
Земельный участок	РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, территория Северная часть производственной зоны Горелово, Волхонское шоссе, земельный участок 15/1 Кадастровый номер 47:14:0602001:60	837	1 470	589
ИТОГО			**715 266**	**351 500**

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости).

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 приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	1 369		3 773			3 882	1 260	-
	За 2024 г.	1 037		17 288			16 956	1 369	-
в том числе:									
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 369		3 587			3 696	1 260	-
	За 2024 г.	1 037		17 288			16 956	1 369	-
Офисное оборудование	За 2025 г.			186			186		-
	За 2024 г.								-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 у Общества отсутствуют объекты аренды, которые могли бы соответствовать требованиям п.5 ФСБУ 25/2018 «Учет аренды».

По состоянию 31.12.2025 комиссией проведена проверка на пересмотр элементов амортизации и обесценение основных средств. Руководителем Общества и членами комиссии пересмотрены сроки полезного использования некоторых основных средств. Признаки обесценения, указанные в п. 12,13,14 МСФО 36 «Обесценение активов» не установлены.

5. Финансовые вложения.

Данные таблиц раздела поясняют показатели бухгалтерского баланса по строкам:

- Финансовые вложения (код 1170);
- Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (код 1240).

5.1. Наличие и движение финансовых вложений.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/ резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения – всего (стр.1170)	За 2025 г.	10 000			10 000						-
	За 2024 г.			10 000						10 000	-
Краткосрочные финансовые вложения – всего (стр.1240)	За 2025 г.			30 000						30 000	-
	За 2024 г.	10 000			10 000						-
Итого	За 2025 г.	10 000		30 000	10 000					30 000	-
	За 2024 г.	10 000		10 000	10 000					10 000	-

5.2. Иное использование финансовых вложений отсутствуют.

В качестве краткосрочных финансовых вложений на конец 2025 года в сумме 30 000 тыс.руб. являются предоставленные займы. Признаки обесценения отсутствуют.

Расшифровка финансовых вложений, тыс. руб.:

Наименование	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Предоставленный займ по Договору	30 000	10 000

6. Запасы.

Данные таблиц раздела поясняют показатели бухгалтерского баланса по строке Запасы (код 1210).

6.1. Наличие и движение запасов.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	134		2 342	1 894					582	
	За 2024 г.	146		2 987	2 999					134	
в том числе: Материалы	За 2025 г.	134		2 342	1 894					582	
	За 2024 г.	146		2 987	2 999					134	

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав отсутствуют.

Общество провело проверку на обесценение запасов. Резерв по запасам на 31.12.2025 не создавался. По результатам инвентаризации установлено, что запасы, хранящиеся на складах более года, отсутствуют.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов в учете отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность.

Данные таблиц раздела поясняют показатели бухгалтерского баланса по строке:

- Дебиторская задолженность (код 1230).

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
				поступило		списано					
		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	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность, всего	За 2025 г.	100 466		2 900		(26 742)				76 627	
	За 2024 г.	69 952	(256)	32 063		(1 549)		(256)		100 466	
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 899		596						2 495	
	За 2024 г	1 561	(256)	338				(256)		1 899	
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г	94 636				(26 635)				68 001	
	За 2024 г.	64 277		30 359						94 636	
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г	3 120		2 203						5 323	
	За 2024 г	2 116		1 366		(362)				3 120	
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	666				(107)				559	
	За 2024 г	1 853				(1 187)				666	
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	147		101						248	
	За 2024 г.	147								147	
Итого	За 2025 г.	100 466		2 900		(26 742)				76 627	
	За 2024 г.	69 952	(256)	32 063		(1 549)		(256)		100 466	

7.2. Просроченная дебиторская задолженность, отсутствует

По состоянию на 31.12.2025 была проведена инвентаризация дебиторской задолженности, в т.ч. с целью выявления сомнительной задолженности, подлежащей резервированию. В ходе проведенного анализа дебиторской задолженности просроченная дебиторская задолженность у Общества отсутствует.

По состоянию на 31.12.2025 резерв не создавался.

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, у Общества отсутствует.

8. Обязательства.

Данные таблиц раздела поясняют показатели бухгалтерского баланса по строкам:

- Заемные средства (код 1410);
- Заемные средства (код 1510);
- Кредиторская задолженность (код 1520);

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	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	**За 2025 г.**	**681 468**			**(43 800)**			**637 668**
	За 2024 г.	**540 328**		**48 674**	**(49 140)**		**141 606**	**681 468**
В том числе Займы	За 2025 г.	681 468			(43 800)			637 668
	За 2024 г.	540 328		48 674	(49 140)		141 606	681 468
Краткосрочные обязательства - всего	**За 2025 г.**	**16 134**	**21 865**	**51 277**	**(68 786**			**20 490**
	За 2024 г.	**157 595**	**4 092**		**(3 948)**		**(141 606)**	**16 134**
В том числе Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	1 351			(100)			1 251
	За 2024 г.	1 218	133					1 351
Расчеты по оплате труда	За 2025 г.	437	16 771		(17 208)			0
	За 2024 г.	332	105					437
Займы и Проценты по займам	За 2025 г.	4 437		51 277	(46 528)			9 186
	За 2024 г.	146 043					(141 606)	4 437
Расчеты по налогам и сборам, включая ЕНС	За 2025 г.	9 368			(85)			9 283
	За 2024 г.	9 614			(246)			9 368
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	541	5 094		(4 865)			770
	За 2024 г.	389	3 854		(3 702)			541
Итого	**За 2025 г.**	**697 602**	**21 865**	**51 277**	**(112 586)**			**658 158**
	За 2024 г.	**697 923**	**4 092**	**48 674**	**(53 088)**			**697 602**

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) отсутствуют.

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства – всего	За 2025 г.	71	21			92
	За 2024 г.	63	8			71
В том числе Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	71	21			92
	За 2024 г.	63	8			71

Кредиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, у Общества отсутствует.

9. Обеспечение обязательств.

Полученные обеспечения обязательств у Общества отсутствуют, информация об обеспечениях обязательств выданных представлена в тыс.руб.:

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Выданные - всего	351 537	158 929	158 929
в том числе:			
Движимое имущество по Договору залога движимого имущества № 58/25-ЗДИ от 19.05.2025 с АО «Экспобанк»	37		
Недвижимое имущество по Договору об ипотеке №	351 500		

58/25-ЗНИ от 19.05.2025 с АО «Экспобанк»			
Недвижимое имущество Договору ипотеки (залога нежилых зданий и земельных участков) от 09.06.2017 с ООО «Беркс»		158 929	158 929

В течение 2025г. Общество заключило с АО «Экспобанк» договора о залоге движимого и недвижимого имущества. Имущество, переданное в залог раскрыто в пункте 4.4 Пояснений.

10. Расходы по обычным видам деятельности.

Данные таблицы раздела поясняют показатели отчета о финансовых результатах по строкам:

- Себестоимости продаж (код 2120);
- Коммерческих расходов (код 2210);
- Управленческих расходов (код 2220).

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 894	2 999
Затраты на оплату труда	16 751	12 926
Отчисления на социальные нужды	5 093	3 855
Амортизация	33 344	29 710
Прочие затраты	52 078	50 368
Итого по элементам	109 160	99 858
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	0	0
Итого расходы по обычным видам деятельности	109 160	99 858

11. Государственная помощь не предоставлялась.

12. Иная информация

12.1. Уставный капитал

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 составляет 196 620 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью.
Резервный капитал Обществом не создавался.
Чистые активы Общества (тыс. руб.):

Показатель	Сумма на 31.12.2025	Сумма на 31.12.2024	Сумма на 31.12.2023
Чистые активы	215 727	210 094	199 692

12.2. Заемные средства

В 2025 году (в тыс. руб.):

Договор займа	Процентная ставка	Срок возврата	Остаток задолженности на 31.12.2025	Получено, начислено / оплачено в течение 2025 года
ИП Мейер Инна Александровна Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 01.04.2023	9 %	31.12.2030	491 978	(43 800)
ИП Мейер Инна Александровна Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 01.04.2023 Проценты		Ежемесячно	9 186	46 277 / (41 176)
Мюллер-Меркатц Давид Мария Договор цессии № 311224-1 от 31.12.2024 Проценты		31.12.2030	145 690	0
Итого			646 854	

В 2024 году (в тыс. руб.):

Договор займа	Процентная ставка	Срок возврата	Остаток задолженности на 31.12.2024	начислено / оплачено в течение 2024 года
ИП Мейер Инна Александровна Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 01.04.2023	9 %	31.12.2030	535 778	
ИП Мейер Инна Александровна Соглашение о новации долга в заемное обязательство от 01.04.2023 Проценты		ежемесячно	4 084	48 674 / (53 224)
Мюллер-Меркатц Давид Мария Договор цессии от 28.03.2023) Проценты		31.12.2030	352	
Мюллер-Меркатц Давид Мария Договор цессии № 311224-1 от 31.12.2024 Проценты		31.12.2030	145 690	
Компания Бавария (Соглашение о прекращении обязательств по договорам займа новацией от 01.07.2020)		31.12.2024	0	(145 690)
Итого			685 904	

12.3. Информация об условных активах и условных обязательствах Общества

Условные обязательства и условные активы у Общества отсутствуют как на 31.12.2025, так и на 31.12.2024.

12.4. Прочие доходы и расходы

Данные таблицы раздела поясняют показатели отчета о финансовых результатах по строкам:

- Прочие доходы (код 2340);
- Прочие расходы (код 2350).

Показатель	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Прочие доходы	**0**	**8**
в том числе: Иная операционная деятельность	0	8
Прочие расходы	**482**	**702**
в том числе: Прочие расходы, не принимаемые к расходам по налогу на прибыль	149	0
Расходы прошлых лет, не принимаемые к расходам по налогу на прибыль	260	0
Услуги судебного характера	0	640
Иная операционная деятельность	0	5
Услуги банка	73	57

В Отчете о финансовых результатах все доходы и расходы показаны развернуто.

12.5. Налог на прибыль

Ставка налога в 2025 году - 25%, в 2024 году – 20%.

Раскрытие информации о расчете текущего налога на прибыль в соответствии с положениями ПБУ 18/02:

Показатели	За 2025 год, тыс. руб.	За 2024 год, тыс. руб.
Текущий налог на прибыль всего	**1 151**	**1 584**
В том числе:		
Условный расход (доход) по налогу	1 944	2 549
Постоянный налоговый расход (доход)	197	492
Отложенный налоговый актив	(1 003)	(1 428)
Отложенное налоговое обязательство	13	(29)

Основные суммы ОНА/ОНО:

Вид актива и обязательства	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Отложенный налоговый актив	**2535**	**3537**
С резерва по предстоящим отпускам	23	18
С использования убытков прошлых лет	2179	3329
С модернизации ОС	333	190
Отложенное налоговое обязательство	**24**	**36**
С амортизации по ФСБУ-6	24	36

12.6. События после отчетной даты

Существенные события, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, имевшие место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год отсутствуют.

12.7. Информация о рисках, судебные дела

Общество раскрывает информацию о потенциально возможных рисках хозяйственной деятельности:

Риск изменения курсов иностранных валют не является существенным и не оказывает влияние на ведение финансово-хозяйственной деятельности Общества.

Риск начала процедуры банкротства: Руководство Общества исключает возможности быть подверженными риску начала процедуры банкротства, в связи с тем, что Общество имеет возможность своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства, а также кредитные обязательства обеспечены договором ипотеки и договором залога.

Репутационный риск: Общество исключает возможность быть подверженным репутационному риску в связи с уменьшением числа покупателей.

Правовые риски: Общество осуществляет оперативный мониторинг изменений налогового законодательства, изменений в правоприменении действующих законодательных положений, для минимизации рисков, связанных с подобными изменениями.

Деятельность Общества не подвержена влиянию геополитических факторов и ужесточения санкционного давления на экономику Российской Федерации.

В условиях сохраняющейся неопределенности геополитической обстановки долгосрочное прогнозирование остается ограниченным, однако принимаемые управленческие меры направлены на обеспечение устойчивого функционирования Общества.

Судебные дела: Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности.

Наименование ответчика	Договор/характер отношений, по которому предъявлен иск	Решение суда, где применимо	Размер обязательства, подлежащего возмещению (тыс.руб)	Вероятность исполнения (по оценке юридической службы предприятия) (высокая/средняя/низкая)
ООО «ИНСТРОЙ»	Договор ипотеки от 09.06.2017	Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 24.08.2024, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2025, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2025, Определение Верховного Суда РФ от 21.10.2025 по делу № А56-91556/2023,	646 549 667,07 рублей	в пользу ООО «ИНСТРОЙ»

Ситуация по судебному разбирательству, следующая:

ООО «Инстрой» являлось ответчиком по судебному делу А56-91556/2023, истцом по которому выступало ООО «Беркс», являющееся залогодержателем по договору ипотеки, с требованием взыскать следующее недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Инстрой»:

- нежилое четырехэтажное здание, кондитерская фабрика, площадью 16 644,7 кв. м, кадастровый № 47:14:0602001:733,
- нежилое одноэтажное здание, площадью 41,9 кв. м, контрольно-пропускной пункт кадастровый № 47:14:0602001:732
- земельный участок общей площадью 21 218 кв. м, кадастровый № 47:14:0602001:46
- земельный участок общей площадью 10 016 +/- 175 кв. м, кадастровый № 47:14:0602001:47
- земельный участок общей площадью 837 кв. м, кадастровый № 47:14:0602001:60
- земельный участок общей площадью 1564 кв. м, кадастровый № 47:14:0602001:73.

Решением от 19.08.2024 Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области суд признал отсутствующим право ООО «Беркс» на обращение взыскания на заложенное имущество и принял решение расторгнуть договор ипотеки.

19.09.2024 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд принял апелляционную жалобу ООО «Беркс» на решение Арбитражного по делу А56-91556/2023.

27.02.2025 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд постановил оставить решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-91556/2023 без изменений.

06.03.2025 ООО «Беркс» обратилось в суд округа с ходатайством о приостановлении решения от 19.08.2024, оставленного без изменения постановлением от 27.02.2025.

11.03.2025 Арбитражный суд Северо-Западного округа определил приостановить исполнение решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области о прекращении обременения в виде ипотеки в отношении объектов недвижимого имущества до окончания производства в арбитражном суде кассационной инстанции.

01.04.2025 Арбитражный суд Северо-Западного округа принял кассационную жалобу ООО «Беркс к рассмотрению. 02.04.2025 Арбитражный суд Северо-Западного округа наложены обеспечительные меры в виде запрета на совершение действий с имуществом.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2025 (резолютивная часть оглашена 04.06.2025) ООО «Беркс» отказано в удовлетворении кассационной жалобы по делу А56-91556/2023, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2025, Решение Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.08.2024 по делу № А56-91556/2023 оставлены в силе.

Обременение в виде запрета на совершение действий, наложенное снято ООО «ИНСТРОЙ» в Росреестре в начале июля 2025 г.

22.08.2025 ООО «Беркс» подало кассационную жалобу в Верховный суд РФ на судебные акты вынесенные нижестоящими судами.

21.10.2025 вынесено Определение Верховного суда РФ об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии ВС РФ.

28.10.2025 ООО «Беркс» подана жалоба на имя председателя ВС РФ на отказ в передаче кассационной жалобы на рассмотрение в судебном заседании

10.12.2025 ООО «Беркс» письмом Председателя ВС РФ отказано в передаче кассационной жалобы на рассмотрение в судебном заседании.

Производство по судебному делу завершено в связи с вступлением в законную силу решения суда в пользу ООО «ИНСТРОЙ».

12.8. Размер вознаграждений, выплачиваемых Обществом основному управленческому персоналу

Основному управленческому персоналу в 2025 и 2024 годах начислены краткосрочные вознаграждения (в тыс. руб.):

Вознаграждения управленческому персоналу	2025 г.	2024г.
оплата по окладу	2 982	2 781
страховые взносы	897	750
ИТОГО	**3 879**	**3 532**

Иные краткосрочные и долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу за 2025 и 2024 годы не начислялись и не выплачивались.

12.9. Связанные стороны

В 2025 году структура связанных сторон Общества представлена следующим образом:

№	Наименование связанной стороны	Характер отношений
Акционеры		
1	Компания "Фаворит Лтд" ООО (Favorit Ltd, LLC)	Участник с долей 99,99 % размер доли 196 600 375,34 руб
2	Пыхтова Светлана Игоревна	Участник с долей 0,01 % размер доли 19 662 руб
Прочие связанные стороны		
3	АО «КО «ЛЮБИМЫЙ КРАЙ»	Принадлежит к той же группе лиц, которой принадлежит Общество

4	ООО «Бейкери Продакшн»	Принадлежит к той же группе лиц, которой принадлежит Общество
5	Каверин Валентин Андреевич	Генеральный директор Общества

Операции с ООО Фаворит Лтд/Favorit Ltd/LLC и Пыхтовой С.И. в 2025 и 2024 гг. Общество не осуществляло. Задолженность с ООО Фаворит Лтд/Favorit Ltd/LLC на 31.12.2025 и 31.12.2024 отсутствует.

Бенефициарным владельцем Общества является – Мюллер-Меркатц Давид Мария.

За 2024 и 2025 годы с бенефициарным владельцем Мюллер-Меркатц Давид Мария осуществлены операции в рамках договора займа, информация о которых раскрыта в п.12.2 настоящих пояснений.

Операций по начислению и выплате дивидендов участникам в 2025 и 2024 гг. не осуществлялось.

Операции со связанными сторонами за 2025 год и сальдо взаиморасчетов на 31.12.2025:

Наименование	Характер взаимоотношений	Сальдо на начало периода, тыс.руб.	Начислено, тыс.руб.	Погашено, тыс.руб.	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
АО «КО «ЛЮБИМЫЙ КРАЙ»	Аренда земельных участков и здания кондитерской фабрики Договор аренды недвижимого имущества от 01.01.2025	0	193 829	126 025	67 804
	Аренда земельных участков и здания кондитерской фабрики Договор аренды б/н от 06.03.2015	94 485	0	94 485	0
	Аренда контейнера Договор аренды движимого имущества 01/10/23 от 01.10.2023	150	120	73	197
	ИТОГО АО «КО «ЛЮБИМЫЙ КРАЙ»	**94 635**	**193 949**	**220 583**	**68 001**

Наименование	Характер взаимоотношений	Сальдо на начало периода, тыс.руб.	Начислено, тыс.руб.	Погашено, тыс.руб.	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
ООО «БЕЙКЕРИ ПРОДАКШН»	Услуги питания в столовой Договору об организации услуг питания № 02/ИС от 19.12.2023	1	340	332	9

Операции со связанными сторонами за 2024 год и сальдо взаиморасчетов на 31.12.2024:

Наименование	Характер взаимоотношений	Сальдо на начало периода, тыс.руб.	Начислено, тыс.руб.	Погашено, тыс.руб.	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
АО «КО «ЛЮБИМЫЙ КРАЙ»	Аренда земельных участков и здания кондитерской фабрики Договор аренды б/н от 06.03.2015	64 247	192 108	161 870	94 485
	Аренда контейнера Договор аренды движимого имущества 01/10/23 от 01.10.2023	0	150	0	150
	ИТОГО АО «КО «ЛЮБИМЫЙ КРАЙ»	**64 247**	**192 258**	**161 870**	**94 635**

Наименование	Характер взаимоотношений	Сальдо на начало периода, тыс.руб.	Начислено, тыс.руб.	Погашено, тыс.руб.	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
ООО «БЕЙКЕРИ ПРОДАКШН»	Услуги питания в столовой	4	159	162	1

	Договору об организации услуг питания № 02/ИС от 19.12.2023				
	Аренда офиса Договор аренды б/н от 22.01.2017	0	278	278	0
	ИТОГО ООО «БЕЙКЕРИ ПРОДАКШН»	**4**	**437**	**440**	**1**

12.10. Непрерывность деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, который предполагает, что общество сможет реализовать свои активы и выполнять свои обязательства в ходе своей обычной деятельности в обозримом будущем. У участников и руководителя Общества отсутствуют намерения о ликвидации и намеренном сокращении деятельности.

По итогам 2025г. Общество получило прибыль **от продаж** в размере 52 465 тыс. руб.

Чистая прибыль Общества за 2025 год составила 5 633 тыс. руб., за 2024 год 10 402 тыс. руб.

Чистые активы Общества:

на 31.12.2025 составили 215 727 тыс. руб.

на 31.12.2024 составляли 210 094 тыс. руб.

Приток денежных средств от текущих операций Общества в 2025 году составил 62737 тыс. руб. (2024 год: приток в размере 10568 тыс. руб.).

Так как сфера деятельности Общества не относится к отраслям наиболее подверженным рискам, при возможном ухудшении ситуации в случае ужесточения санкций, не ожидается существенного влияния данных обстоятельств на деятельность Общества.

Общество в обозримом будущем предполагает продолжать свою деятельность, исполнять свои обязательства.

Руководство проанализировало влияние следующих факторов на финансовые показатели и пришла к выводу, что:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках не повлияла на финансовые результаты деятельности;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло;
- состав поставщиков и покупателей не изменился (не сократился);
- в договорные условия с поставщиками и покупателями изменений не вносилось;
- сокращения штата сотрудников не производилось.

Руководство произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не менее 12 месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности.

Генеральный директор

ООО «ИНСТРОЙ» Каверин В.А.

«26» марта 2026 г.