

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерской отчетности
ООО «ДОМЕН»
за 2025 год

1. Общие сведения.

Полное наименование юридического лица: общество с ограниченной ответственностью «ДОМЕН»

Сокращенное наименование юридического лица: ООО «ДОМЕН» (далее- общество)

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 01.12.2005г., ОГРН 1057813043111.

Адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.123, лит А. кв. 37.

Адрес для корреспонденции: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.123, лит А. кв. 37.

Уставный капитал составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек,

Учредители:

Мизгулин Дмитрий Александрович, доля в уставном капитале – 51%

Шмаков Владимир Иосифович, доля в уставном капитале -14%

Никонов Сергей Николаевич, доля в уставном капитале -14%

Смирнов Александр Михайлович, доля в уставном капитале -14%

Маринина Екатерина Геннадьевна, доля в уставном капитале -7%

Органы управления общества: единоличный исполнительный орган- генеральный директор Григорьев Владимир Ильич.

Основной вид деятельности: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом. Данный вид деятельности лицензированию не подлежит.

В 2025г. общество применяло общую систему налогообложения.

Среднесписочная численность работников общества по состоянию на 31.12.2025г. – 11 человек.

2. Учетная политика.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности

Учетная политика по бухгалтерскому учету общества составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерская отчетность общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

3. Бухгалтерский баланс.

3.1. Основные средства.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказ Минфина России от 17.09.2020 N 204н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: основные средства – активы имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности, предназначенные для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды, стоимостью свыше 100 000 руб. 00 коп.

Общество осуществило переход на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" в соответствии с п.49 (альтернативный упрощенный способ).

Амортизация основных средств, начисляется исходя из сроков полезного использования, определенных обществом самостоятельно.

Способ начисления амортизации для всех групп основных средств – линейный.

Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта и включается в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

Оценка основных средств осуществляется по первоначальной стоимости

Ежегодную переоценку основных средств общество не проводит.

На 31.12.2025г в бухгалтерской отчетности основные средства отражены по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Раскрытие изменений стоимости основных средств (руб.):

№пп	Наименование основного средства	Первоначальная стоимость основного средства, тыс. руб.	Начислена амортизация на 31.12.2025г., тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2025г., тыс. руб.	Изменен СПИ
-----	---------------------------------	--	--	---	-------------

1	Автомобиль легковой BMW X5 xDrive40d (X4XTH49470Y807123)	8 242,00	5 416,00	2 825,00	
2	Компьютер Apple iMac 27 Retina	159,00	158,00	1,00	+
3	Компьютер Apple MacBookPro 13.3	122,00	121,00	1,00	+
4	Кондиционер	118,00	59,00	59,00	
5	Контейнер 20 футов BMOU240479	138,00	72,00	65,00	
6	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
7	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
8	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
9	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
10	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
11	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
12	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
13	Контейнер 20 футов DC	154,00	81,00	73,00	
14	Контейнер 20 футов FOSU201101	138,00	72,00	65,00	
15	Контейнер 20 футов ZIMU118443	138,00	72,00	65,00	
16	Контейнер 20 футов б/у	98,00	61,00	37,00	
17	Копировальный аппарат KonicaMinolta C227	108,00	79,00	29,00	
18	Кофемашина WMF2100 (Москва , Волоколамское шоссе)	106,00	69,00	37,00	
19	Морской контейнер 20ф DC б/у	160,00	4,00	155,00	
20	Морской контейнер 20ф DC б/у	160,00	4,00	156,00	
21	Ноутбук Zenbook 14 OLED UX3405MA	108,00	27,00	81,00	
22	Планшет APPLE iPad Pro 2020 12'9 512Gb wi-fi+cellular MXF72RU	101,00	84,00	17,00	+
23	Поломочная машина BD 43/35 C Ер 230V	136,00	82,00	54,00	
24	Система автоматической пожарной сигнализации (АЛК)	275,00	161,00	114,00	
25	Система автоматической пожарной сигнализации (ПСК)	112,00	65,00	46,00	
26	Система запираания эвакуационных выходов	246,00	145,00	102,00	
27	Система контроля и управления доступа (СПБ., Оптиков.д.37)	140,00	112,00	28,00	
28	Система контроля и управления доступа во входной группе бизнес-центра	515,00	415,00	100,00	
29	Система спринклерного пожаротушения (ПБК)	420,00	194,00	225,00	
30	Смартфон Apple iPhone 12Pro 256Gb серебристый+ карта преимуществ Iport+Blak	124,00	111,00	13,00	
31	Стойка администратора	198,00	174,00	24,00	
32	Экопарковка	868,00	394,00	473,00	

В 2025г. по некоторым основным средствам пересмотрен СПИ, в связи с тем, что они находятся в удовлетворительном состоянии и будут далее эксплуатироваться обществом(указано в таблице), о чем составлен соответствующий акт.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», обществом по договору аренды земельного участка сформировано и отражено право пользования активом .

В соответствии с учетной политикой общества, стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации с использованием счета 02.

На 01.01.2025г общество пересчитало стоимость права пользования активом в связи с увеличением с 01.01.2025 арендных платежей.

31.12.2025г. в строке 1150 бухгалтерского баланса , обществом отражено право пользования активом в размере остаточной стоимости :

№пп	Наименование	Первоначальная стоимость в тыс.руб.	Начисленная амортизация на 31.12.2025г. в тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2025г. В тыс. руб.
1	Земельный участок	305 873	28 239	277 634

3.2. Доходные вложения в материальные ценности.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: основные средства – активы имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования организацией в ходе обычной деятельности, предназначенные для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды , стоимостью свыше 100 000руб. 00 коп.

В состав доходных вложений в материальные ценности включается инвестиционная недвижимость, предназначенная исключительно для предоставления обществом за плату во временное владение и пользование, или во временное пользование с целью получения дохода.

Инвестиционная недвижимость сдается в аренду юридическим лицам на основании договоров аренды, что является основным видом деятельности общества. Сдаваемые в аренду помещения используются арендаторами для размещения складов, производств магазинов и офисов.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» инвестиционная недвижимость общества учитывается по первоначальной стоимости, соответственно амортизация начисляется в соответствии с ФСБУ 6/2020.

Амортизация инвестиционной недвижимости, производится исходя из сроков полезного использования, определенных обществом самостоятельно.

Способ начисления амортизации для всех групп инвестиционной недвижимости – линейный.

Ежегодную переоценку инвестиционной недвижимости общество не проводит.

Учет затрат на ремонт инвестиционной недвижимости осуществляется по мере осуществления ремонта и включается в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Резерв предстоящих расходов на ремонт инвестиционной недвижимости не создается.

Стоимость вновь приобретенной инвестиционной недвижимости формируется с учетом фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление, доведения до пригодного состояния.

На 31.12.2025г в бухгалтерской отчетности инвестиционная недвижимость отражена по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Раскрытие изменений стоимости инвестиционных активов (руб.):

№пп	Инвестиционный актив	Первоначальная стоимость , тыс.руб	Начисленная амортизация на 31.12.2025г., тыс. руб	Остаточная стоимость на 31.12.2025г., тыс.руб
1	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1071)	209 711,00	38 447,00	171 264,00
2	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1072)	384 611 ,00	70 512,00	314 099,00
3	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1073)	5 552 ,00	1 018,00	4 534,00
4	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1074)	225 946 ,00	41 424,00	184 522,00
5	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1075)	1 929,00	354,00	1 575,00
6	Здание (кадастровый номер 77:08:0005010:1076)	1 844,00	338,0	1 506,00
7	Здание (кадастровый номер 50:11:0010104:10246)	224 584 ,00	57 857,00	166 727,00
8	Помещение (кадастровый номер 78:34:0004155:12961) 3Н	143 906,00	23 896,00	120 010,00

9	Помещение (кадастровый номер 78:34:0004155:13207) 134Н	83 511,00	13 877,00	69 634,00
10	Помещение (кадастровый номер 78:42:1832202:7680)	16 511,00	2 973,00	13 538,00
11	Помещение (кадастровый номер 78:42:1832202:7681)	21 626,00	3 894,00	17 732,00
ИТОГО:				1 065 141,00

Обществом проведена оценка инвестиционных активов на обесценение (привлечены независимые оценщики). Справедливая стоимость инвестиционных активов определена в сумме не менее стоимости отраженной в бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г (первоначальная стоимость минус начисленная амортизация).

3.3. Запасы.

В обществе учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы" утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н. В соответствии с утвержденной учетной политикой: запасы это активы потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Отпуск запасов осуществляется по себестоимости каждой единицы

3.4. Дебиторская задолженность.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками). Учет дебиторской задолженности организован в разрезе контрагентов, договоров и сроков возникновения.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой на основании данных проведенной инвентаризации.

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в Приложении 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В состав дебиторской задолженности включены следующие существенные виды дебиторской задолженности:

Наименование	Сумма тыс. руб. на 31.12.2025 г.	Сумма тыс. руб. на 31.12.2024 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность	16 953	16 953
в т.ч. расчеты с покупателями и заказчиками .	9 934	9 934
ИТОГО	27 724	16 953

На 31.12.2025 обществом сформирован резерв по сомнительным долгам на сумму 3 169 тыс. руб.

3.5. Финансовые вложения .

На 31.12.2025 отражены суммы депозитов на срок не превышающие 12 месяцев, в размере 5 300 тыс. руб.

3.6. Денежные средства .

Денежные средства по состоянию на 31.12.2025 составили 3 224 тыс. руб. в следующих банках:

Наименование банка	на 31.12.25г. Сумма, тыс руб.	на 31.12.24г. Сумма, тыс руб.
ООО "ЭКСПОБАНК"	0	891
СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	3 203	5 270
Касса общества	21	16
Итого:	3 224	6 178

Информация о движении представлена в Отчете о движении денежных средств.

3.7. Уставный капитал, не распределенная прибыль, использование прибыли.

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по данным бухгалтерского баланса на 31.12.2024г. составляла 28 670 тыс. руб.

В 2025 году:

- получена чистая прибыль от деятельности 71 976 тыс. руб.,
- распределены дивиденды в размере 73 587 тыс. руб.

Итого нераспределенная прибыль на 31.12.2025г. составила 27 060 тыс. руб.

3.8. Заемные средства .

На 31.12.2025 по строке 1410 бухгалтерского баланса отражены остатки заемных средств, срок погашения которых превышает 12 месяцев после отчетной даты в размере 993 429 тыс. руб., в том числе кредит ПАО «Промсвязьбанк» 71 429 тыс. руб., займы физических лиц и организаций 922 000 тыс. руб.

3.9. Заемные средства .

По строке 1510 пассива баланса на 31.12.2025 отражена задолженность по процентам по займам в размере 811 тыс. руб.

3.10. Кредиторская задолженность .

В состав кредиторской задолженности включены следующие существенные виды кредиторской задолженности:

Наименование	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2025г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2024г.
в т.ч. по расчетам с арендаторами	47 709	36 784
в т.ч. по расчетам с поставщиками, подрядчиками	6 948	4 463
в т.ч. по налогам и сборам	27 484	24 557
ВСЕГО	82 141	65 804

Вся задолженность по срокам погашения до 12 месяцев. Просроченной задолженности нет.

Информация о структуре и движении дебиторской задолженности приведена в Приложении 5 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.11. Оценочные обязательства

В бухгалтерском балансе по стр. 1540 на 31.12.2025г. начислен резерв на оплату отпусков, в сумме 4 692 тыс. руб.

3.12. Прочие обязательства.

В соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», обществом по договору аренды земельного участка сформировано и отражено арендное обязательство.

На 31.12.2025г. в строке 1450 бухгалтерского баланса, обществом отражено арендное обязательство в размере 276 814 тыс. руб.

4. Отчет о финансовых результатах.

4.1. Доходы.

Основной вид деятельности общества: аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

В соответствии с п. 26. ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н, все объекты учета аренды (инвестиционная недвижимость) классифицируются обществом в качестве объектов учета операционной аренды, в связи с чем, выручка от реализации услуг признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога добавленную стоимость.

Доходы общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и на прочие:

Вид дохода	За 2025 год, тыс. руб.	За 2024 год, тыс. руб.
Доход от сдачи в аренду зданий, помещений.	512 776	385 296
Проценты к получению	3 259,00	1 751

Прочие доходы (от продажи помещений)	0,000	0,000
Прочие доходы	25,00	4 810
ИТОГО	516 060	391 857

4.2. Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В соответствии с утвержденной учетной политикой расходы признаются по методу начисления, то есть на дату оказания работ, услуг, поступления товаров и отражается в отчетности за минусом налога добавленную стоимость.

Расходы общества подразделяются на:

Вид расхода	За 2025 год, тыс. руб.	За 2024 год, тыс. руб.
Себестоимость продаж (расходы прямые)	102 718	97 582
Управленческие расходы	118 654	106 510
Проценты к уплате	195 444	150 339
Прочие расходы	2 594	1 350
ИТОГО	419 410	355 781

Прочие расходы за 2025 год в свою очередь складываются из:

Прочие внереализационные доходы (расходы)	2 312
Списание выделенного НДС на прочие расходы	66
Услуги банка	216
Итого	2 594

4.3. Налог на прибыль.

В 2025г. обществом начислен налог на прибыль в размере 25 118,00 тыс. руб.

4.4. Обеспечения обязательств

В соответствии с кредитным договором №72-20006/3396 от 03.12.2020г. имущество общества на сумму 328 869 тыс руб. находится в залоге:

По договору ипотеки 72-20006/3396-8 от 04.03.2021г.

Объект, кадастровый номер	Стоимость, руб.
78:34:0004155:12961	103 350 000,00
78:34:0004155:13207	64 961 250,00

По договору ипотеки 72-20006/3396/4 от 04.03.2021

Объект, кадастровый номер	Стоимость, руб.
50:11:0010104:10246	160 557 900,00

5. Отчет о движении денежных средств.

Отчет о движении денежных средств подготовлен в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011)», утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 № 11н.

Общество не осуществляет расчеты в иностранной валюте и не имеет валютных банковских счетов.

В бухгалтерском балансе денежные потоки по всем счетам (сч. 50,51) отражены по строке 1250 «Денежные средства».

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам в Отчете показаны в полном объеме, без учета НДС.

По строке «Прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций» отражены:

- выдача подотчетных сумм,
- оплата налога на имущество,
- расходы на услуги банков,
- оплата госпошлины,
- прочие расходы

6. Раскрытие информации о выплатах связанным сторонам.

В 2025г. общество осуществляло выплаты следующим связанным сторонам:

Наименование контрагента	Основание определения его как связанной стороны	Дата операции	Содержание операции	Сумма операции (тыс. руб)
Управленческий персонал				
Григорьев В.И.	Трудовой договор №1 от 01.04.2014г.	2025 год	Оплата труда	7 175 (в т.ч. Оклад – 3 667; Премия- 1 862; Оплата по среднему за время нахождения в командировке-165; Отпускные-480, Взносы -1 001.)
Связанные стороны				
Мизгулин Д.А.	Протоколы общего собрания учредителей: от 07.04.2025 № 01/25, от 10.11.2025 №02/25.	2025 год	Дивиденды	37 529
Мизгулина И.И.	Договоры займа	2025 год	Проценты	63 273
Шмаков В.И.	Протоколы общего собрания учредителей: от 07.04.2025 № 01/25, от 10.11.2025 №02/25.	2025 год	Дивиденды	10 302
	Договор займа	2025 год	Проценты	25 266
Никонов С.А.	Протоколы общего собрания учредителей: от 07.04.2025 № 01/25, от 10.11.2025 №02/25.	2025 год	Дивиденды	10 302
	Договор займа	2025 год	Проценты	26 781
Смирнов А.М.	Протоколы общего собрания учредителей: от 07.04.2025 № 01/25, от 10.11.2025 №02/25.	2025 год	Дивиденды	10 302
	Договор займа	2025 год	Проценты	23 863
Маринина Е.Г.	Протоколы общего собрания учредителей: от 07.04.2025 № 01/25, от 10.11.2025 №02/25.	2025 год	Дивиденды	5 151
	Договор займа	2025 год	Проценты	15 401
Малахова Р.П.	Договор займа	2025 год	Проценты	1 029
Иные связанные стороны				
ООО "ГЕЛИОС» ОГРН 1187847013001	по руководителю и учредителю	-	-	-
ООО "УК "ЛИГОВСКИЙ 123" ОГРН 1137847318927	по руководителю	-	-	-
ООО "ГРК "ТЕРРИТОРИЯ" ОГРН 1217700466246	по учредителю	-	-	-
ООО "СЕВЕРНАЯ ВЕНЕЦИЯ" ОГРН 1057810320743	по учредителю	-	-	-

ООО "ГРАНД КАНАЛ" ОГРН 1079847129570	по учредителю	-	-	-
ООО "КОВЧЕГ" ОГРН 1187847007864	по учредителю	-	-	-
ООО "ТРЕЙД МОТОРС" ОГРН (238600004642	по учредителю	-	-	-
ООО "СТК ИНВЕСТ" ОГРН 1187847131790	по учредителю	-	-	-
ООО "ГР-ИН" ОГРН 1227800032646	по учредителю	-	-	-
ЛИТФОНД "ДОРОГА ЖИЗНИ" ОГРН 1097800000363	по учредителю	-	-	-

7. Условные факты хозяйственной деятельности.

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

8. События после отчетной даты.

На момент утверждения бухгалтерской отчетности, введенные экономические санкции против Российской Федерации пока не оказали прямого негативного влияния на деятельность общества, однако сохраняется высокая степень неопределенности в отношении влияния данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества.

9. Риски.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации, экономика которой проявляет характерные особенности, присущие группе развивающихся стран.

Правовая, налоговая и нормативная системы продолжает развиваться и подвержена изменениям.

Ухудшение финансового состояния возможно из-за ухудшения мировой экономики, а так же в следствии продолжающихся санкций введенных после 24.02.2022 г., а так же возможного снижения платежеспособности арендаторов.

Организация не выявила существенную неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

10. Экологическая деятельность

Общество в 2025 году как и в предыдущий 2024 год, выполнило расчеты платы за негативное воздействие на окружающую среду (НВОС) с территории и отчиталось по движению Твердых коммунальных отходов в орган Росприроднадзора.

11. Краткий анализ финансово-хозяйственной деятельности общества

Основные экономические показатели, характеризующие устойчивость финансово-хозяйственной деятельности организации в 2025 г. (на основе сравнительного анализа 2024 и 2025года):

Показатели	2024 год	2025 год	Качественные изменение показателя	
			тыс.руб.	в процентах
Валюта баланса	1 477 730,00	1 455 342,00	-22 388	-1,515
Внеоборотные активы	1 445 545,00	1 418 633,00	-26 912	-1,862
Нераспределенная прибыль	28 670,00	27 060,00	-1 610	-5,616
Выручка от продажи товаров,	385 296,00	512 776,00	127 480	33,086

услуг				
Прибыль балансовая	36 076,00	96 650,00	60 574	167,907
Прибыль от продаж	181 204,00	291 404,00	110 200	60,815
Себестоимость продаж	97 582,00	102 718,00	5 136	5,263

Общие выводы:

Финансовое положение общества можно признать достаточно устойчивым.

Генеральный директор

В.И. Григорьев

Главный бухгалтер

С.Г. Диякону

31.03.2026 г.

