

**Пояснения к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Общества с ограниченной ответственностью «Александрo-Невская мануфактура»
за 2025 год**

Настоящие текстовые пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «АНМ», подготовленной за период деятельности с 01.01.2025 по 31.12.2025 включительно.

Бухгалтерская отчетность ООО "АНМ" составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами, с действующими в РФ положениями по бухгалтерскому учету (далее - ПБУ), а также Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету (далее – ФСБУ) и Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете». При составлении бухгалтерской отчетности применяются формы, утвержденные приказом Минфина РФ от 07.11.2025 N 159н. Все суммы в бухгалтерской отчетности представлены в тыс. руб.

Годовая бухгалтерская отчетность Организации состоит из:

- Бухгалтерского баланса
- Отчета о финансовых результатах
- Отчета о движении капитала
- Отчета о движении денежных средств
- Пояснений к годовой бухгалтерской отчетности, представленных в табличной и текстовой частях.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности за 2025 год Общество воспользовалось правом самостоятельного определения детализации показателей по статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств и применило принцип детализации, отличающийся от принципа детализации, использованного при подготовке бухгалтерской отчетности прошедших периодов.

Детализация показателей по статьям отчетов определена Обществом, исходя из принципа существенности. Показатель считается существенным и приводится обособленно, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации или, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.

1. Общая информация об организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Александрo-Невская мануфактура» (далее – ООО «Александрo-Невская мануфактура»)
Сокращенное наименование	ООО «АНМ»
Юридический адрес (Место нахождения)	Россия, 192029, г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны д.70, к.2, литера А
Сведения о государственной регистрации юридического лица	Свидетельство о государственной регистрации серия 78 № 009229350 выдано Межрайонной ИМНС России № 15 по Санкт-Петербургу 02.04.2015.
ОГРН	1157847113016
ИНН/КПП	7811185789/781101001
Исполнительные органы	Генеральный директор Смирнова Ж.Г.
Основной вид деятельности	Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 2: 68.32.2)
Контактный телефон	8(812)336-51-33

Участники и бенефициары общества

Единственным участником Общества с ограниченной ответственностью «Александрo-Невская мануфактура» является компания NATURART HOLDINGS LIMITED, юридическое лицо по законодательству Республики Кипр. В свою очередь акционерами NATURART HOLDINGS LIMITED

Наименование (Ф.И.О.)	Адрес	Класс (стоимость)	Количество акций
AMPLEWAY LIMITED Эмплуэй Лимитед	Трайден Теймберс, п/я 146, Роуд-Таун Тортола, Британские Виргинские острова	Обычный (1,71 евро)	870
GAFUR IKHSAN ГАФУР ИХСАН	ул. Аль-Мурар, 117, 117049280, кв./офис 205, Дубай, Дубай 44020, ОАЭ	Обычный (1,71 евро)	130

Полный, установленный законом контроль над деятельностью NATURART HOLDINGS LIMITED (НАТУАРП ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД), соответствующий определению бенефициарного владельца, находится у директора NATURART HOLDINGS LIMITED (НАТУАРП ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД), резидента республики Кипр, Erasmia Kapnissi Michaelidou (ЭРАСМИЯ КАПНИССИ МИХАЕЛИДУ).

В отчетном периоде операции с бенефициарным владельцем не производились.

Лицензируемая деятельность:

Общество осуществляет следующие действия, подлежащие лицензированию:

эксплуатация взрывопожароопасных производственных объектов. Лицензия (бессрочная) № ВХ-00-015729 от 27 ноября 2015.

Сведения о филиалах и обособленных структурных подразделениях

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Среднесписочная численность

26 человек.

Органы управления

Органами управления обществом являются:

Общее собрание участников общества

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Текущее руководство деятельностью общества осуществляет единоличный исполнительный орган управления - Генеральный директор. Права и обязанности Генерального директора определяются Законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», Уставом общества, трудовым договором, заключаемым им с обществом. Решением единственного участника №2/2023 от 01.02.2023 договор с Генеральным директором заключен 01 апреля 2023 года сроком на три года.

Сведения о постановке на налоговый учет

Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица по месту его нахождения 78 № 009229351 выдано Межрайонной ИМНС России №15 по Санкт-Петербургу 02.04.2015, ИНН 7811185789, КПП 781001001.

2. Учетная политика организации

Учетная политика разработана во исполнение требований Федерального Закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", Налогового кодекса РФ, Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998 № 34н, ПБУ № 1/2008 и российских стандартов бухгалтерской отчетности, в целях соблюдения организацией в течение 2025 года единой политики (методики) отражения в бухгалтерском и налоговом учете и отчетности отдельных хозяйственных операций и оценки имущества.

Организация ведет бухгалтерский учет в соответствии с рабочим планом счетов, разработанным на основе типового Плана счетов бухгалтерского учета, рекомендуемого организациям к использованию Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н, с применением программ «1С: Бухгалтерия 8.3».

Все основные средства, включая объекты инвестиционной недвижимости, учитываются по первоначальной стоимости. Начисление амортизации основных средств производится линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету.

Срок полезного использования объектов определяется, исходя из предполагаемого срока их эксплуатации.

СПИ, ликвидационная стоимость проверяются на соответствие условиям использования основного средства в конце каждого отчетного периода, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации (п. 37 ФСБУ 6/2020).

Ликвидационная стоимость объекта основных средств принимается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной. Для этих целей уровень существенности определен в размере 10% от первоначальной стоимости актива.

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена в случае отсутствия котировок или обязывающих соглашений по выкупу ОС третьих лиц.

Требования ФСБУ 6/2020 не применяются к активам, характеризующимся одновременно признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость ниже 100 тысяч рублей. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью таких активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду недвижимого имущества. В соответствии с п.11 ФСБУ 6/2020 недвижимое имущество, предназначенное для предоставления за плату во временное пользование, квалифицируется Обществом как инвестиционная недвижимость.

- Объекты недвижимости, имеющие вспомогательный (обслуживающий) характер по отношению к деятельности по сдаче недвижимого имущества в аренду, квалифицируются Обществом в качестве объектов основных средств, не являющихся инвестиционной недвижимостью.

- Общество отражает инвестиционную недвижимость в составе стр.1160 «Инвестиционная недвижимость».

Товароматериальные ценности для собственного потребления учитываются по их фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». При отпуске в производство и ином выбытии оценка материально-производственных запасов производится по средней стоимости.

ТМЦ, по которым Обществом не определены цели их дальнейшего использования (для собственных нужд, перепродажи, сдачи в аренду и т.п.) отражаются в составе запасов до момента, когда Общество сможет определить цели их использования.

Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества и (или) имущественных прав. Выручка от реализации в бухгалтерском учете определяется в момент отгрузки товаров, выполнения работ, оказания услуг и предъявления покупателям, заказчикам расчетных документов, независимо от фактического поступления денежных средств на расчетный счет. Данный метод закреплен в учетной политике организации. Выбранный метод позволяет соблюсти принцип временной определенности фактов хозяйственной деятельности (допущение временной определенности), при котором доходы и расходы отражаются в том периоде, когда они имели место, независимо от фактического движения денежных средств.

Доходы по разовым операциям квалифицируются как прочие доходы.

Порядок признания расходов: Организация применяет метод начисления - расходы признаются в том отчетном периоде, в котором возникают связанные с ними доходы (независимо от времени фактической оплаты). Операции отражаются в том периоде, когда они совершены. Расход признается, если произведен для осуществления деятельности, направленной на получение дохода.

Все расходы, связанные с содержанием и обслуживанием основных средств, относятся к расходам по основному виду деятельности. Прямые расходы, которые можно прямо отнести на содержание и обслуживание основных средств, отражаются по дебету счета 20 «Основное производство».

Прямые расходы, которые невозможно прямо отнести к расходам на содержание и обслуживание конкретного объекта основных средств, а также расходы, связанные с содержанием территории имущественного комплекса, учитываются по дебету счета 25 «Общепроизводственные расходы» с последующим ежемесячным списанием в дебет счета 20 «Основное производство».

К прямым расходам относятся:

материальные затраты, непосредственно связанные с оказанием услуг, содержанием и техническим обслуживанием основных средств;

расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе оказания услуг, а также расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной части трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда

суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве продукции;

прочие услуги, которые можно прямо отнести на расходы, связанные с обслуживанием объектов основных средств и доходных вложений.

Управленческие расходы (сч.26) списываются полностью в себестоимость продаж отчетного периода (Дебет 90.02).

Затраты, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в учете как расходы будущих периодов (на счете 97 «Расходы будущих периодов») и списываются равномерно в течении срока, к которому они относятся.

В соответствии с п. 17 ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" в бухгалтерском балансе организации обязательства представляются как краткосрочные и долгосрочные в зависимости от срока погашения. Долгосрочная кредиторская задолженность отражается в Бухгалтерском балансе в составе показателя «Прочие обязательства» (стр.1450).

3. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «АНМ» является собственником 4 земельных участков общей площадью 14 606 кв.м. и 3 жилых зданий общей площадью 22 619,9 кв.м.

Основным видом деятельности ООО «АНМ» является сдача собственных земельных участков, зданий и помещений в аренду.

Совокупные затраты на приобретение и потребление ресурсов за 2025 год составили 23 612 тыс. рублей, в том числе по видам ресурсов:

- теплоснабжение – 6 312 тыс. рублей;

- электроэнергия – 15 484 тыс. рублей;

- водоснабжение – 1 816 тыс. рублей.

По состоянию на начало и конец отчетного периода стоимость объектов основных средств, на которые не начисляется амортизация (земельные участки) составляет: на начало периода 5 952 тыс. рублей, на конец отчетного периода 5 952 тыс. рублей.

Информация по отдельным статьям бухгалтерской отчетности

**3.1. Строительство объектов основных средств (стр.1150 бухгалтерского баланса)
В составе объектов незавершенного строительства Общества учтены:**

Наименование объекта	Использование объектов	Плановый срок ввода в эксплуатацию	Накопленные затраты по состоянию на 31.12.2025г	Накопленные затраты по состоянию на 31.12.2024г
Реконструкция АБК	для сдачи помещений в аренду	2026 год	6 037	6 037
ППТ и проект межевания	для строительства БЦ для сдачи помещений в аренду	2026 год	8 584	8 155
Устройство внутреннего пожарного водопровода в АБК	по назначению	2026 год	368	368
Устройство водомерного узла в АБК	по назначению	2026 год	117	117
БЦ №3	Строительство БЦ для сдачи помещений в аренду	2028 год	12 077	3 194
Система АПС и СОУЭ (13этаж АБК)	по назначению	2025 год		1 168
Система АПС и СОУЭ (6 этаж АБК)	по назначению	2025 год		922
Реконструкция Фидель	для сдачи помещений в аренду	2025 год		208
Эвакуационное освещение АБК	по назначению	2025 год		321
Итого:			27 183	20 490

3.2. Состояние кредитного портфеля в отчетном году (стр.1510 бухгалтерского баланса), включая суммы начисленных процентов

Ставка процентов годовых	Остатки на 31.12.2024	Оборот за период		Остатки на 31.12.2025	Ед. изм.	Валюта договора	Дата погашения	Цель кредитования
		Дебет	Кредит					
Юридическое лицо - Единственный участник (нерезидент РФ)								
Договор №1 от 13.12.2021г. 10% годовых	389		31	420	тыс. евро	Евро	31.12.2026	Пополнение оборотных средств
				38 723	тыс. руб.			
				9 714	тыс. руб.			
				187	тыс. евро			
Договор №2 от 13.12.2021г. 10% годовых	173		14	17 210	тыс. руб.	Евро	31.12.2026	
				4 317	тыс. руб.			

3.3. Себестоимость продаж (стр. 2120,стр. 2220 отчета о финансовых результатах) тыс.руб.:

	2025 год	2024 год
Себестоимость услуг аренды, в т.ч.:	195 035	184 521
Прямые затраты, в т.ч.:	124 116	116 645
Материальные расходы	43 385	40 575
Ремонт основных средств	18 454	15 026
Амортизация	39 964	40 699
Оплата труда	13 479	11 470
Налоги и сборы	3 230	3 208
Страховые взносы	3 661	4 170
Прочие расходы	1 201	1 052
Обязательное и добровольное страхование имущества	742	445
Затраты на АУР (административно-управленческие расходы), в т.ч.:	70 919	67 876
Оплата труда	34 261	33 450
Налоги и сборы	14 362	13 149
Страховые взносы	7 642	9 458
Прочие расходы	8 289	5 931
Материальные расходы	1 342	1 724
ДМС	1 097	1 714
Прочие	1 149	
Амортизация	839	1 057
Обязательное и добровольное страхование имущества	163	
Представительские расходы	424	
Расходы на рекламу (нормируемые)	174	
Ремонт основных средств	126	
Командировочные расходы	1 051	1 393
	195 035	184 521

3.4. Прочие доходы (стр.2340 отчета о финансовых результатах) тыс.руб.:

	2025 год	2024 год
Прочие доходы	Сумма	Сумма
Курсовые разницы		15 938
Возмещение (расходы), связанные с изъятием земельных участков		19 680
Пересмотр элементов амортизации	15 451	0
Реализация прочего имущества (материалов)	446	221
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам	235	71
Реализация основных средств	0	0
Прочие	1 288	1 513
Итого:	17 420	37 423

3.5. Прочие расходы (стр.2350 отчета о финансовых результатах) тыс.руб.:

	2025 год	2024 год
Прочие расходы	Сумма	Сумма
Курсовые разницы	88	18 749
Прочие внереализационные доходы (расходы)	3 517	4 226
Банковские услуги	645	498
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам	30	23
Реализация прочего имущества (материалов) себестоимость	128	299
Переоценка ЦБ	415	415
Материальная помощь	786	0

Пени по налогам и сборам	776	
Прочие	2 150	570
Итого:	8 535	24 780

4. Финансовый результат и учет расчетов по налогу на прибыль стр. № 2300-2400 отчета о финансовых результатах

При формировании в бухгалтерском учете и при раскрытии в бухгалтерской отчетности информации о расчетах по налогу на прибыль применяется Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02. Текущий налог на прибыль в целях применения ПБУ 18/02 определяется в соответствии с пунктами 20 и 21 на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

В таблице приведен порядок формирования финансового результата Общества за 2025 год:

Показатель	2024 год	
	Сумма (тыс.руб.)	Сумма (тыс.руб.)
Прибыль до налогообложения (стр.2300 ОФР)	120 786	99 187
Условный налог на прибыль (расчетный показатель)	24 157	19 837
Отложенный налог на прибыль (стр.2412 ОФР)	-1 937	-3 431
Постоянные налоговые обязательства (показатель раскрыт справочно)	3 184	5 717
Текущий налог на прибыль (стр.2411 ОФР)	-25 404	-22 123
Налог на прибыль согласно налоговой декларации (показатель раскрыт справочно)	25 404	22 123
Налог на прибыль, отраженный в регистрах бухгалтерского учета	25 404	22 123
Прочие расходы (стр.2460 ОФР), в т.ч.:		-58
Чистая прибыль отчетного периода (стр. 2400 ОФР)	93 445	73 575
Стоимость чистых активов организации	542 082	455 637

Отложенные налоговые активы и обязательства на конец отчетного периода:

№ п/п	Наименование показателя	2025 год	2024 год
		Сумма, тыс.руб.	Сумма, тыс.руб.
1.	Отложенные налоговые активы, отраженные по строке 1180 бухгалтерского баланса:	12 676	10 649
1.1.	Расходы будущих периодов (отрицательные курсовые разницы)	9 332	7 331
1.2.	Нематериальные активы	-	9
1.3.	Оценочные обязательства и резервы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	859	913
1.4.	Арендные обязательства (аренда ЗУ)	560	560
1.5.	Разницы, связанные с различным порядком начисления амортизации ОС	1 426	1 375
1.6.	Переоценка ценных бумаг	499	461
2.	Отложенные налоговые обязательства, отраженные по строке 1420 бухгалтерского баланса:	40 203	36 085
2.1.	Разницы, связанные с различным порядком начисления амортизации ОС	31 696	31 565
	Внеоборотные активы	92	73
2.2.	Доходы будущих периодов положительные курсовые разницы)	8 415	4 447

5. Связанные стороны и операции с ними

Связанными сторонами по отношению к ООО «АНМ» являются:

1. Единственный участник ООО «АНМ» - компания NATURART HOLDINGS LIMITED.
2. Генеральный директор ООО «АНМ» - Смирнова Жанна Геннадьевна.

Данные по расчетам со связанными сторонами (тыс.руб.):

№ п/п	Договор	Сальдо на 31.12.2024	Взаиморасчеты		Сальдо на 31.12.2025
			Получение / изменение курса валюты	Возврат / изменение курса валюты	
1.	Натурарт Холдинг Лимитед				
1.1.	Займы полученные (66 сч.)				
	1 от 13.12.2021 (Евро)	33 422	4 280	8 692	29 010
	2 от 13.12.2021 (Евро)	14 854	1 902	3 863	12 893
	ИТОГО:	48 276	6 182	12 555	41 903
1.2.	Проценты по займам		Начисление	Оплата	
	1 от 13.12.2021 (Евро)	7849	4 160	2 295	9 714
	2 от 13.12.2021 (Евро)	3488	1 849	1 020	4 317
	ИТОГО:	11337	6 009	3 315	14 031

Для расчетов со связанными сторонами образование резервов по сомнительным долгам на конец отчетного периода не производилось в виду отсутствия сомнительных долгов; величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам отсутствует.

5.1. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Вознаграждения основному управленческому персоналу (генеральному директору, финансовому директору, директору по развитию, главному бухгалтеру), включали в себя суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты, заработная плата выплачивалась строго в соответствии с заключенными трудовыми договорами и составила 21 529 т.р.

В 2025 году не запланированы существенные изменения в объемах выплат основному управленческому персоналу. Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу, относимому к связанным сторонам, в отчетном периоде не применялись.

ФИО (должность)	Вид выплат	2025 год		2024 год	
		Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные
Смирнова Жанна Геннадьевна (Генеральный)	Заработная плата	11 881 388,50		10 286 298,04	
	Страховые взносы	2 220 384,00		1 878 335,11	
	Оплата ДМС	109 760,49		103 625,00	
	Всего	14 211 532,99		12 268 258,15	
Крылова Маргарита Леонидовна (Директор по	Заработная плата	3 662 109,87		3 175 273,74	
	Страховые взносы	614 596,53		804 496,95	

Оплата ДМС	92 737,19	87 307,00
Всего	4 369 443,59	4 067 077,69
ИТОГО	18 580 976,58	16 335 335,84

6. Сведения о непрерывности деятельности

- Распределение прибыли и начисление дивидендов в 2025 году и за 2025 год не производилось.
- Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно, не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.
- На момент подписания отчетности у Общества отсутствуют потенциально существенные риски прекращения хозяйственной деятельности.

7. Условные обязательства

Организация по состоянию на отчетную дату и дату составления отчетности не выдавала третьим лицам поручительство и не осуществляла залог имущества в качестве обеспечения обязательств и платежей в связи с приобретением активов, выполнением работ, оказанием услуг или привлечением кредитных (заемных) средств. Общество не участвует в судебных разбирательствах в качестве ответчика. По состоянию на отчетную дату и дату подготовки отчетности, Организация является стороной судебных споров, выступая истцом.

Претензии и судебные разбирательства, в которых участвовало ООО "АНМ" с начала аудлируемого (отчетного) периода:

№ п/п	Истец	Ответчик	Суть спора	Сумма иска	Результат рассмотрения спора
1	ООО "АНМ"	ГСК "ЭТАЛОН-СПБ"	взыскание задолженности за потребленную тепловую энергию в горячей воде	долг 636076,14 неустойка 174576,53 госпошлина 45533	дело №А56-125277/2024 первая инстанция решение суда от 24.02.2025 - удовлетворено полностью 810 652,67, оплачено.
2	ООО "АНМ"	ООО "Жилкомсервис №2 Невского района"	взыскание задолженности за потребленную электрическую энергию	долг 1032838,37 неустойка 6868,38 госпошлина 56201	дело №А56-234/2025 первая инстанция решение суда от 01.07.2025 - удовлетворено полностью 1 039 706,75, апелляционная инстанция постановление суда от 21.10.2025 - оставлено без изменения, взыскано по исполнительному листу, оплачено.
3	ООО "АНМ"	ООО "Жилкомсервис №2 Невского района"	взыскание задолженности за потребленную электрическую энергию	долг 440789,90 неустойка 15978,19 госпошлина 27838	дело №А56-55965/2025 первая инстанция решение суда от 21.08.2025 - удовлетворено полностью 456 768,09, взыскано по исполнительному листу, оплачено.

8. Информация о рисках

Политика Общества в области управления рисками.

Общество предпримет все возможные меры по ограничению негативного влияния возможных рисков при их реализации. Общество в своей деятельности использует политику, направленную на минимизацию любых рисков посредством соблюдения действующего законодательства, гибкой финансовой политики. Общество старается управлять рисками и минимизировать их, для чего предпринимаются шаги к совершенствованию организационной структуры Общества, системы его управления. Ведется работа по повышению конкурентоспособности услуг.

К рискам, способным существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Организации относятся:

- Риск неисполнения дебиторами своих обязательств. Для уменьшения данного вида рисков системой внутреннего контроля предусмотрен постоянный мониторинг дебиторской задолженности, контроль над своевременностью поступления оплат от покупателей. Организация применяет резервирование
- риски падения спроса на арендопригодные офисные площади в связи со снижением доходов бизнеса в России в 2025 году по причине СВО на Украине. Общество отслеживает тенденции рынка и предлагает конкурентноспособные среднерыночные цены для своих арендаторов.

9. Раскрытие информации об оценочных значениях

Раскрываем показатели по резерву на оплату отпусков.

Начисление оценочного обязательства по оплате предстоящих отпусков производится ежемесячно в размере 8,33% от суммы ФОТ с инвентаризацией величины оценочного обязательства по состоянию на конец отчетного периода. Величина оценочного обязательства при его инвентаризации оценивается по всем работникам, исходя из средней заработной платы за отчетный период, учитываемой при расчете среднего заработка, применимых страховых взносов и количества дней неиспользованного работниками отпуска. Оценочное обязательство по прочим выплатам персоналу оценивается, исходя из планов выплаты в последующем отчетном периоде премий по итогам текущего года.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Оценочные обязательства и резервы						
96		3 651 670,37	5 303 498,99	5 086 864,31		3 435 035,69
96.01		3 651 670,37	5 303 498,99	5 086 864,31		3 435 035,69
96.01.1		2 853 929,61	4 220 374,72	4 162 343,40		2 795 898,29
Резерв ежегодных отпусков		2 853 929,61	4 220 374,72	4 162 343,40		2 795 898,29
96.01.2		797 740,76	1 083 124,27	924 520,91		639 137,40
Резерв ежегодных отпусков		797 740,76	1 083 124,27	924 520,91		639 137,40
Итого		3 651 670,37	5 303 498,99	5 086 864,31		3 435 035,69

ООО "АНМ" по состоянию на конец 2025 г. осуществило проверку элементов амортизации объектов основных средств (срок полезного использования, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования объектов основных средств. По результатам такой проверки организацией принято решение об изменении следующих элементов амортизации: Срок полезного использования.

Наименование объекта ОС/ инв. №	Способ амортизации		Срок полезного использования, мес		Причина изменения элемента амортизации
	до	после	до	после	

Интерактивный дисплей LG 65" 3840*2160 ИК сенсор, 20 точ. Кас. На стойке + видео-бар/ TAG-4461 (2) /БП-000162	Линейный способ	Линейный способ	0	18	Объект используется
Принтер для печати на БК Magicart 300 Duo / БП-000191	Линейный способ	Линейный способ	0	18	Объект используется
Сетевое хранилище NAS Qnap TS-832PXU 4G 8-bay стоечный Corex-A57/ БП-000195	Линейный способ	Линейный способ	0	18	Объект используется
Автоматизированный узел учета тепловой энергии АБК/ БП-000192	Линейный способ	Линейный способ	8	68	Объект используется
Автоматизированный узел учета тепловой энергии Фидель/ БП-000193	Линейный способ	Линейный способ	8	68	Объект используется
АПС АБК 2021г. (6 этаж)/ БП-000135	Линейный способ	Линейный способ	10	70	Объект используется
Внутридворовой трубопровод теплосети / 00000562	Линейный способ	Линейный способ	0	60	Объект используется
Канализация и водопровод внутренние БЦ Фидель/00000694	Линейный способ	Линейный способ	0	60	Объект используется
Кондиционер GENERAL-ASHG14L/ БП-000050	Линейный способ	Линейный способ	7	43	Объект используется
Кондиционер GENERAL-ASHG18L/ БП-000051	Линейный способ	Линейный способ	7	43	Объект используется
Контейнерная площадка перед АБК/ БП-000077	Линейный способ	Линейный способ	0	60	Объект используется
Площадка для парковки и стоянки автотранспорта БЦ Фидель/ 00000690	Линейный способ	Линейный способ	0	60	Объект используется
Пост охраны (2*2*2,4 м)/ БП-000101	Линейный способ	Линейный способ	0	60	Объект используется
Сети внутриплощадные канализации/ 00000017	Линейный способ	Линейный способ	0	60	Объект используется
Узел учета расхода газа ИРВИС-РС4М-80/800/ БП-000147	Линейный способ	Линейный способ	0	60	Объект используется
Аренда ЗУ/БП-000197	Линейный способ	Линейный способ	0	33	Объект используется
Водомерный узел корп.2 Лит А ЦИРВ 02А.00.00.00 лист 56-57 2-100 Сч 80 (Сч 100)/000001016	Линейный способ	Линейный способ	0	48	Объект используется
Курительная беседка АБК№4/000001043	Линейный способ	Линейный способ	0	36	Объект используется
Лифт пассажирский ЛП-0401БЭ/000000990	Линейный способ	Линейный способ	0	48	Объект используется
Лифт пассажирский ЛП-0401БЭ/000000991	Линейный способ	Линейный способ	0	48	Объект используется
Машина посудомоечная купольная НТУ 503D Smeg / БП-000182	Линейный способ	Линейный способ	0	40	Объект используется
Наружные сети освещения парковки перед АБК / 00000701	Линейный способ	Линейный способ	0	72	Объект используется
Сервер ANTEN / БП-000044	Линейный способ	Линейный способ	0	36	Объект используется
Система вентиляции (кафе Лит А пом. 1-Н) / 00000735	Линейный способ	Линейный способ	0	72	Объект используется

Система вентиляции и кондиционирования (АБК Технопарк 1 этаж) / 000000705	Линейный способ	Линейный способ	0	72	Объект используется
Система вентиляции, кондиционирования и охлаждения воздуха БЦ Фидель / 000000688	Линейный способ	Линейный способ	0	72	Объект используется
Система отопления БЦ Фидель / 000000697	Линейный способ	Линейный способ	0	72	Объект используется
Сплит-система MDOU-12HN-1L / MDCA4-12HRN1 (переговорная) / БП-000146	Линейный способ	Линейный способ	0	36	Объект используется
Турникеты входной зоны лит А / 00000706	Линейный способ	Линейный способ	0	48	Объект используется
Узел учета сточных вод на выпуске ООО "АНМ" / БП-000105	Линейный способ	Линейный способ	0	61	Объект используется

Возникшие в связи с этим корректировки отражены в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений, а именно: СПИ

В соответствии с п. 38 ФСБУ 6/2020 Общество провело тестирование на проверку обесценения основных средств.

По результатам тестирования изменение балансовой стоимости данных активов не производится.

Организация в 2025 году не формировала резерв по сомнительным долгам, ввиду отсутствия сомнительной задолженности.

Резерв по обесценению запасов, в том числе незавершенного производства, не создавался в связи с отсутствием запасов.

Резерв по снижению стоимости основных средств не создавался.

Резерв на обесценение капитальных вложений не создавался.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался. К финансовым вложениям, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, относят акции, которые торгуются на бирже. Общество отражает такие вложения в бухгалтерском учете на конец каждого отчетного периода, исходя из их рыночной цены. Для акций - это биржевые котировки на отчетную дату.

10. Изменения нормативных актов.

В связи с вступлением в силу с 1 января 2025 года ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденного Приказом Минфина РФ от 19.04.2023 №57н, бухгалтерская отчетность Организации за 2025 год сформирована в соответствии с требованиями указанного стандарта.

ФСБУ 4/2023 устанавливает новые требования к структуре бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также к составу показателей, подлежащих раскрытию. Сравнительные показатели за 2023 и 2024г.г. представленные в отчетности за 2025 год, реклассифицированы для обеспечения их сопоставимости с данными отчетного периода. Реклассификация заключалась в изменении структуры и детализации статей отчетности в соответствии с новыми требованиями и не повлияла на величину чистой прибыли, валюту баланса и сальдо денежных потоков за 2024 год.

Корректировка данных отчетного периода в связи с изменением нормативных актов

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	134		134
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	432 046	-236 018	196 028
Инвестиционная недвижимость (Доходные вложения в)	1160	-	236 018	236 018
Финансовые вложения	1170	1 669	2 540	4 209
Отложенные налоговые активы	1180	5 803	-	5 803
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Итого по разделу I	1100	439 651	2 540	442 191
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	499	-	499
Налог на добавленную стоимость по приобретенным	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	10 198	22	10 220
Финансовые вложения (за исключением денежных	1240	2 540	-2 540	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	75 676	-	75 676
Прочие оборотные активы	1260	1 223	-22	1 201
Итого по разделу II	1200	90 137	-2 540	87 597
БАЛАНС	1600	529 788	-	529 788
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд,	1310	6 210	-	6 210
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	638	-	638
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	375 214	-	375 214
Итого по разделу III	1300	382 062	-	382 062
Паевой фонд	1310	-	-	-
Целевой капитал	1320	-	-	-
Целевые средства	1350	-	-	-
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	58 595	-58 595	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	27 798	-	27 798

Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	22 471	-	22 471
Итого по разделу IV	1400	108 864	-58 595	50 269
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	-	58 595	58 595
Кредиторская задолженность	1520	36 434	-	36 434
Обязательства по аренде	1520	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	2 428	-	2 428
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	38 862	58 595	97 457
БАЛАНС	1700	529 788	-	529 788
На 31 декабря 2024 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	98	-	98
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	408 258	-220 951	187 307
Инвестиционная недвижимость (Доходные вложения в	1160	-	220 951	220 951
Финансовые вложения	1170	-	2 126	2 126
Отложенные налоговые активы	1180	10 649	-	10 649
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Итого по разделу I	1100	419 005	2 126	421 131
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	670	-	670
Налог на добавленную стоимость по приобретенным	1220	476	-	476
Дебиторская задолженность	1230	13 558	52	13 610
Финансовые вложения (за исключением денежных	1240	23 795	-2 126	21 669
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	151 046	-	151 046
Прочие оборотные активы	1260	1 723	-52	1 671
Итого по разделу II	1200	191 268	-2 126	189 142
БАЛАНС	1600	610 273	-	610 273
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд,	1310	6 210	-	6 210
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	638	-	638
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	448 789	-	448 789
Итого по разделу III	1300	455 637	-	455 637
Паевой фонд	1310	-	-	-
Целевой капитал	1320	-	-	-
Целевые средства	1350	-	-	-
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	59 614	-59 614	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	36 086	-	36 086
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	17 780	-	17 780
Итого по разделу IV	1400	113 480	-59 614	53 866
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	-	59 614	59 614
Кредиторская задолженность	1520	37 505	-	37 505
Обязательства по аренде	1520	-	-	-
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	3 652	-	3 652
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	41 157	59 614	100 771
БАЛАНС	1700	610 273	-	610 273

11. Ошибки прошлых лет, выявленные в отчетном году

В 2025 году было выявлено, что на конец предшествующих отчетных периодов не проводилась проверка элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования объекта основных средств в соответствии с п.37 ФСБУ 6/2020 "Основные средства". На 31.12.2025 года по ряду объектов основных средств остаточная стоимость была равна нулю. Организацией было принято решение провести проверку элементов амортизации, а именно, срока полезного использования (СПИ). По объектам основных средств с остаточной стоимостью равной нулю был пересмотрен срок полезного использования от момента постановки на учет объекта ОС по 31.12.2025 года. Сумма восстановленной амортизации в бухгалтерском учете составила 15 450 914,76 руб. Согласно п.2.4 учетной политики в целях исправления бухгалтерских ошибок существенной признается информация, которая превышает 5% от общей суммы соответствующей статьи бухгалтерской отчетности. Стр.1150 Основные средства составляет 408 258 430,56 руб. $\times 5\% = 20\,412\,921,53$ - показатель существенности. Сумма восстановленной амортизации за прошлые периоды (2005-2024гг) составляет 15 450 914,76 руб., что является ниже уровня существенности и отражено в бухгалтерском учете на сч. 91.01 Внерезультационные доходы по статье: Пересмотр элементов амортизации.

№ п/п	Наименование ОС	Инв. №	Сумма амортизации за 2005-2024гг
-------	-----------------	--------	----------------------------------

1	Внутридворовый трубопровод теплосети	00000562	1 226 891,04
2	Канализация и водопровод внутренние БЦ Фидель	000000694	1 604 788,95
3	Контейнерная площадка перед АБК	БП-000077	258 018,73
4	Площадка для парковки и стоянки автотранспорта БЦ Фидель	000000690	8 115 033,29
5	Пост охраны (2*2*2,4)	БП-000101	70 541,54
6	Сети внутриплощадочные канализации	00000017	3 820 273,78
7	Узел учета расхода газа ИРВИС-РС4М-У-80-800	БП-000147	151 153,09
8	LG 65" 3840*2160 ИК сенсор, 20 точ. Кас. На стойке + видео-бар / TAG-4461(2)	БП-000162	65 433,56
9	Принтер для печати на БК Magicart 300 Duo	БП-000191	42 267,78
10	Автомобиль Mercedes-Benz CLS 350 BLUE TEC	БП-000231	32 841,00
11	Сетевое хранилище NAS Qnap TS-832PXU-4G 8-bay стоечный Cortex-A57	БП-000195	63 672,00
Итого:			15 450 914,76

12. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Представляем дополнительную информацию, сопутствующую бухгалтерской отчетности:

Наименование показателей	Формула расчета. Исходные данные (строки бухгалтерского баланса)	Нормативное ограничение	Пояснения	2025 год	2024 год	2023 год
Коэффициенты финансовой устойчивости:						
1. Коэффициент независимости (автономии)	Собственные и приравненные к собственным средства / Валюта баланса $1300 + 1530 / 1700$	$\geq 0,5$	Показывает удельный вес собственных средств в общей сумме источников финансирования	0,783	0,747	0,721
2. Коэффициент устойчивости	Собственные и приравненные к собственным источникам + Долгосрочный кредиты и займы / Валюта баланса $1300 + 1530 + 1400 / 1700$	$\geq 0,8$	Показывает удельный вес источников финансирования, которые используются длительное время	0,874	0,835	0,816
3. Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	Заемные и привлеченные средства / Собственные и приравненные к собственным средствам $1400 + 1500 - 1530 / 1300 + 1530$	$\leq 1,0$	Указывает сколько заемных средств привлечено на 1 рубль собственных источников финансирования	0,278	0,339	0,387
4. Коэффициент реальной стоимости основных фондов и материальных средств в имуществе предприятия	Основные средства + материальные оборотные активы / Имущество предприятия $1150 + 1160 + 1210 / 1600$	$\geq 0,5$	Характеризует удельный вес имущества производственного назначения (уровень производственного потенциала)	0,593	0,67	0,816
5. Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными и оборотными средствами	Собственные оборотные средства / Запасы и затраты $1300 - 1100 / 1210 + 1220$	$\geq 0,6 - 0,8$	Показывает какая часть запасов и затрат финансируется за счет собственных источников	230,265	30,11	-120,5
6. Коэффициент обеспеченности собственными средствами (КОСС)	Собственные оборотные средства / Оборотные активы $1300 - 1100 / 1200$	$\geq 0,1$	Характеризует наличие собственных оборотных средств у предприятия необходимых для его финансовой устойчивости	0,438	0,182	-0,686
Коэффициенты ликвидности и платежеспособности:						
7. Коэффициент абсолютной ликвидности	Денежные средства и краткосрочные фивасовые вложения / Краткосрочные обязательства $1250 + 1240 / 1510 + 1520 + 1550$	$\geq 0,2 - 0,25$	Показывает какую часть краткосрочной задолженности предприятие может погасить в ближайшее время	2,846	1,778	0,796

8. Промежуточный коэффициент покрытия (оперативной ликвидности)	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения + дебиторская задолженность / Краткосрочные обязательства 1230+1240+1260 / 1510+1520+1550	≥ 0,1	Отражает, какая часть краткосрочных обязательств будет погашена при условии своевременного проведения расчетов с дебиторами	3,186	1,919	0,904
9. Общий коэффициент покрытия (коэффициент текущей ликвидности)	Оборотные средства / Краткосрочные обязательства 1200-1230 / 1510+1520+1550	≥ 2,0	Показывает во сколько раз оборотные активы превышают краткосрочные обязательства, т.е. характеризует ожидаемую текущую платежеспособность	2,87	1,807	0,814
10. Коэффициент общей платежеспособности	Стоимость имущества / Внешние обязательства 1600 / 1400+1500-1530	≥ 2,0	Показывает во сколько раз совокупные активы превышают внешние (долгосрочные и краткосрочные) обязательства. Характеризует достаточность денежных средств вложенных в активы, для погашения обязательств.	4,6	3,946	3,586

Стр.1530 "Доходы будущих периодов" в бухгалтерском балансе за 2025г отсутствует, так как изменилась структура отчета в соответствии с ФСБУ 4/2023, но есть стр. б/н " Доходы, полученные в счет будущих периодов, входящая в стр. 1520, как расшифровка, по ней нет показателей по трем годам, отраженным в балансе.

Проведенный анализ финансово-хозяйственной деятельности свидетельствует об устойчивом финансовом положении предприятия. Все ключевые показатели финансовой устойчивости, ликвидности и платежеспособности находятся в пределах рекомендуемых нормативных значений либо демонстрируют положительную динамику их достижения. Это характеризует компанию как финансово независимую от внешних кредиторов и способную своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства.

13. Информация об экологической деятельности организации

Организация осуществляет управление бизнес-центрами, предоставляя в аренду офисные помещения. Признавая важность сохранения окружающей среды и принципов устойчивого развития, организация выстраивает свою деятельность с учетом минимизации негативного воздействия на окружающую среду. Настоящий раздел раскрывает ключевые направления экологической деятельности, реализуемые как в отношении собственных операций, так и во взаимодействии с арендаторами.

Основные принципы:

1. Соблюдение требований природоохранного законодательства
2. Рациональное использование природных ресурсов
3. Сокращение образования отходов и вовлечение их во вторичный оборот
4. Повышение энергоэффективности здания
5. Вовлечение арендаторов в экологические инициативы.

Экологические аспекты деятельности организации

Организация проводит системную работу по снижению энергопотребления зданий:

1. Установлены автоматизированные системы управления освещением и климатом (датчики движения, таймеры)
2. Проведена замена осветительных приборов на светодиодные (LED)
3. Выполнено утепление фасадов и замена оконных блоков

Водоснабжение и водоотведение

Для рационального использования водных ресурсов:

1. Установлена водосберегающая сантехника (аэраторы, двухрежимные сливные бачки)
2. Организован учет водопотребления по приборам, ведется мониторинг отклонений
3. Проводится регулярная проверка систем водоснабжения на предмет утечек

Обращение с отходами

В организации внедрена система раздельного сбора отходов:

1. Установлены контейнеры для раздельного накопления
2. Заключены договоры со специализированными организациями на вывоз и утилизацию отходов с максимальным извлечением вторичных ресурсов
3. Проводится разъяснительная работа с арендаторами о правилах сортировки

Зеленые зоны и благоустройство

На прилегающей территории организованы:

1. Озеленение (газоны, кустарники, деревья)
2. Места для отдыха

14. Сведения о событиях после отчетной даты.

События в промежутке с 1 января года, следующего за отчетным, до даты подписания баланса, которые могут влиять на финансовое положение организации, являются событиями после отчетной даты (СПОД).

В периоде с 1 января 2026 года до даты подписания баланса СПОД корректирующие и СПОД не корректирующие отсутствуют.

Генеральный директор ООО "АНМ" _____ Смирнова Ж.Г.

Главный бухгалтер ООО "АНМ" _____ Щеголева В.В.

