

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2025г.
ООО «НИДУС»**

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2025 год подготовлена в соответствии с ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и иными федеральными стандартами РФ.

Все суммы представлены в тысячах рублей, если не указано иное.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Фирменное наименование общества:

Полное наименование на русском языке – Общество с ограниченной ответственностью "НИДУС";

Полное наименование на иностранном языке – Limited Liability Company "NIDUS".

Общество зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по г. Санкт-Петербургу 12.04.2021г.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1217800058068,

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) – 7802892580,

Место нахождения Общества: 196158, г.Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. Муниципальный округ Звёздное, Пулковское шоссе, дом 40, корпус 4, литера А, часть помещения 1-Н, части пом. 195,

Исполнительный орган Общества – генеральный директор Трофимович Ярослав Сергеевич.

ООО «НИДУС» является участником ООО «Полис-Санкт-Петербург», ИНН 7813343536, и владеет 99,99% его доли.

Основной вид деятельности Общества – Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

Дополнительные виды деятельности Общества – Строительство жилых и нежилых зданий, (ОКВЭД 41.20), Деятельность вспомогательная, связанная с автомобильным транспортом (ОКВЭД 52.21.2), Деятельность стоянок для транспортных средств (ОКВЭД 52.21.24), Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления (ОКВЭД 70.22), Аренда и лизинг офисных машин и оборудования, включая вычислительную технику (ОКВЭД 77.33), Деятельность по комплексному обслуживанию помещений (ОКВЭД 81.10).

По общероссийскому классификатору форм собственности (ОКФС) Управлением Федеральной службы государственной статистики по г.Санкт-Петербург и Ленинградской области присвоен код 16 - Частная собственность,

По общероссийскому классификатору организационно-правовых форм (ОКОПФ) 12300 – Общества с ограниченной ответственностью,

По общероссийскому классификатору территорий муниципальных образований (ОКТМО) 40377000000 (муниципальный округ Звездное).

Среднесписочная численность работающих сотрудников Общества за 2025г. составила 15 человек, за 2024г. – 17 человек, на 31.12.2025г. численность работающих сотрудников составила 22 человек, на 31.12.2024г. – 21 человек.

У Общества нет обособленных подразделений на территории Российской Федерации.

2. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Размер уставного капитала составлял на 01.01.2025г. 20 000 (Двадцать тысяч) рублей. 16.06.2025г. уставный капитал был уменьшен до 10 000 руб. Уставный капитал оплачен полностью.

Единственный участник Общества, бенефициар - Федорова Любовь Ивановна.

3. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена на основе Учетной политики по организации бухгалтерского учета, утвержденной приказом генерального директора ООО «НИДУС» №2021/2/5 от 15.04.2021г., и изменениями к ней.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из правил бухгалтерского учета и отчетности, федеральных стандартов бухгалтерской отчетности, действующих в Российской Федерации, исходя из допущения непрерывности деятельности.

При ведении бухгалтерского учета Обществом обеспечено соблюдение в течение отчетного года принятой учетной политики отражения отдельных хозяйственных операций и оценки имущества, исходя из общепринятых правил организации бухгалтерского учета и условий хозяйствования.

Данные, представляемые в отчете, приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков (код по ОКЕИ 384), если не указано иное.

При составлении бухгалтерской отчетности за отчетный год принимается календарный год с 1 января по 31 декабря включительно.

Принцип, лежащий в основе составления финансовой отчетности – метод начисления.

Годовая бухгалтерская отчетность утверждается с 01 марта по 30 апреля года, следующего за отчетным.

3.1. Нематериальные активы.

Нематериальные активы (далее – НМА) учитываются по фактической (первоначальной) стоимости. Первоначальная стоимость амортизируемых НМА определяется как сумма всех фактических расходов на их приобретение и доведение их до состояния, пригодного для использования, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект НМА служит для выполнения целей деятельности организации. Срок полезного использования определяется Обществом самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию объекта в бухгалтерском и налоговом учете. По объектам НМА, срок полезного использования по которым невозможно определить, норма амортизации устанавливается из расчета 10 лет.

Способ начисления амортизации НМА – линейный.

Обществом установлен стоимостной лимит для признания активов в качестве НМА – 100 тыс. руб.

Таблица 1. Нематериальные активы.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценения		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценения	амортизация	обесценение	переоценка	переоценка	переклассифицировано	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценения
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	666	(53)	-	-	-	(68)	-	-	-	-	-	666	(121)
	За 2024 г.	155	(14)	511	-	-	(38)	-	-	-	-	-	666	(53)
в том числе:														
Другие НМА	За 2025 г.	666	(53)	-	-	-	(68)	-	-	-	-	-	666	(121)
	За 2024 г.	155	(14)	511	-	-	(38)	-	-	-	-	-	666	(53)
из них исключительные права	За 2025 г.	666	(53)	-	-	-	(68)	-	-	-	-	-	666	(121)
	За 2024 г.	155	(14)	511	-	-	(38)	-	-	-	-	-	666	(53)

3.2. Основные средства.

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. №204н, на счете 01 «Основные средства». Настоящие стандарты Общество применяет с момента начала деятельности.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств (далее – ОС), если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе материальных расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2022 N 07-01-09/68312).

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

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету при условии предоставления предыдущим собственником акта приема-передачи по форме «ОС-1».

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом, исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной из срока полезного использования. Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 1150 «Основные средства» приведена в табличной части пояснений к бухгалтерской отчетности за отчетный период.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- Здания
- Сооружения
- Машины и оборудование
- Земельные участки, дороги, площадки
- Инженерное оборудование и системы
- Многолетние насаждения и озеленение

- Офисное и сетевое оборудование (оргтехника, бытовая)
- Производственный и хозяйственный инвентарь, инструмент
- Транспортные средства
- Другие виды основных средств

Все объекты ОС, включая инвестиционную недвижимость, после признания до 01.01.2025г. учитывались по первоначальной стоимости.

С 2025г. внесены изменения в учетную политику – по группе основных средств «Производственный и хозяйственный инвентарь», регулярно каждые пять лет проводится переоценка.

По результатам проведенной переоценки в 2025 году была увеличена стоимость по этой группе основных средств на 700 тыс.руб. за счет добавочного капитала. Поскольку данное изменение учетной политики существенно не отразилось на показателях бухгалтерской отчетности, ретроспективный пересчет показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 и на 31.12.2023 не производился. Данные переоценки отражены в отчетном периоде 2025 года.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Общество, как арендодатель.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в размере ежемесячной арендной платы в составе выручки от реализации.

Объекты недвижимости и некоторого движимого имущества находятся в залоге в обеспечение обязательств по кредитному договору.

С 01.01.2025г. Здания и системы жизнеобеспечения зданий, Земельный участок под зданиями выделены в отдельную группу «Инвестиционная недвижимость», учитываемые по переоцененной стоимости на отчетную дату. Порядок учета основных средств этой группы по переоцененной стоимости применяется с 2025 года, ранее объекты этой группы учитывались по первоначальной стоимости. Применение этого способа ведения бухгалтерского учета предполагает более достоверное представление фактов хозяйственной деятельности в бухгалтерском учете и отчетности. Накопленная амортизация списана, объекты инвестиционной недвижимости отражены по переоцененной стоимости на 31.12.2025г.

Расшифровка состава основных средств по группам приведена в таблице ниже.

Таблица 2. Основные средства.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	списано		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	переоценка	переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	72 744	(33 685)	1 137	(200)	200	(2 984)	-	700	-	74 180	(36 469)
	За 2024 г.	72 427	(24 947)	317	-	-	(9 838)	-	-	200	72 744	(33 685)
в том числе:												
Сооружения	За 2025 г.	16 294	(3 862)	-	-	-	(452)	-	-	-	16 294	(4 314)
	За 2024 г.	16 294	(2 731)	-	-	-	(1 130)	-	-	-	16 294	(3 862)
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	53 639	(29 215)	674	(200)	200	(2 242)	-	-	-	54 113	(31 257)
	За 2024 г.	53 322	(20 854)	317	-	-	(8 361)	-	-	-	53 639	(29 215)
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	848	(306)	-	-	-	(57)	-	700	-	1 348	(363)
	За 2024 г.	848	(375)	-	-	-	(131)	-	-	200	848	(306)
Земельные участки	За 2025 г.	522	-	-	-	-	-	-	-	-	522	-
	За 2024 г.	522	-	-	-	-	-	-	-	-	522	-
Другие виды основных средств	За 2025 г.	1 441	(302)	463	-	-	(233)	-	-	-	1 903	(535)
	За 2024 г.	1 441	(86)	-	-	-	(216)	-	-	-	1 441	(302)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	2 283 575	(536 417)	-	-	-	-	-	2 703 378	536 417	4 986 953	-
	За 2024 г.	2 283 575	(380 642)	-	-	-	(155 775)	-	-	-	2 283 575	(536 417)
в том числе:												
Здание 1	За 2025 г.	1 086 129	(306 314)	-	-	-	-	-	1 233 721	306 314	2 319 850	-
	За 2024 г.	1 086 129	(216 629)	-	-	-	(89 685)	-	-	-	1 086 129	(306 314)
Здание 2	За 2025 г.	927 605	(230 103)	-	-	-	-	-	1 142 993	230 103	2 070 598	-
	За 2024 г.	927 605	(164 012)	-	-	-	(66 091)	-	-	-	927 605	(230 103)
Земельный участок 1	За 2025 г.	259 522	-	-	-	-	-	-	326 664	-	586 186	-
	За 2024 г.	259 522	-	-	-	-	-	-	-	-	259 522	-
Вложения в незавершенное строительство	За 2025 г.	10 319	-	-	-	-	-	-	-	-	10 319	-
	За 2024 г.	10 319	-	-	-	-	-	-	-	-	10 319	-

Основные средства Общества застрахованы по 25.07.2026 включительно (риски утраты (гибели) и/или повреждения имущества).

3.3. Финансовые вложения.

Общество применяет способ оценки финансовых вложений по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета. Стоимость выбывающих финансовых вложений равна их первоначальной стоимости. Расчетная стоимость финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость определяется по чистым активам.

За период с 01.01.2025 года по 31.12.2025 года Общество размещало краткосрочные депозиты в обслуживающих кредитных учреждениях.

По состоянию на 31.12.2025 размер депозитов составил 234 600 тыс. руб.

По условиям договоров с банком депозиты размещались на короткий срок до 3 месяцев в сумме на 31.12.2025г. 74 600 тыс.руб. При этом несколько депозитов в общей сумме 160 000 тыс. руб. на 31.12.2025г. были размещены в 2025 году с датой возврата более 3 месяцев. Денежные средства, размещенные на депозите на срок до 3 месяцев, приравниваются к денежным эквивалентам и отражены в бухгалтерском балансе по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты», а в Отчете о движении денежных средств проценты по краткосрочным депозитам – в денежных потоках от текущих операций, а депозиты в общей сумме 160 000 тыс. руб. отражены в балансе в строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)», а в Отчете о движении денежных средств в разделе «Денежные потоки от инвестиционных операций».

На 31.12.2025г. на балансе Общества есть финансовое вложение в виде выданного процентного займа со сроком погашения - 2032г. Проверка на обесценение данного финансового вложения не проводилась, т.к. отсутствуют признаки обесценения. Резервы на обесценение финансового вложения Обществом не создавались. Проценты, начисленные и не уплаченные по состоянию на 31.12.2025г., по выданным займам отражены по строке 1190 бухгалтерского баланса.

Общество владеет 99.99% доли в ООО «Полис-СПб», ИНН 7813343536. На конец 2025г. была проведена оценка обесценения финансовых вложений по состоянию на 31.12.2025г., в результате которой было выявлено обесценение данного вложения, поэтому был создан резерв.

Таблица 4. Финансовые вложения.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		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	За 2025 г.	2 067 711	-	-	-	-	-	(1 547 478)	-	2 067 711	(1 547 478)
	За 2024 г.	2 072 711	-	-	(5 000)	-	-	-	-	2 067 711	-
в том числе: Вложение в дочернюю компанию	За 2025 г.	2 017 711	-	-	-	-	-	(1 547 478)	-	2 017 711	(1 547 478)
	За 2024 г.	2 017 711	-	-	-	-	-	-	-	2 017 711	-
Займ предоставленный	За 2025 г.	50 000	-	-	-	-	-	-	-	50 000	-
	За 2024 г.	55 000	-	-	(5 000)	-	-	-	-	50 000	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	160 000	-	-	-	-	-	160 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Депозитные счета	За 2025 г.	-	-	160 000	-	-	-	-	-	160 000	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	2 067 711	-	160 000	-	-	-	(1 547 478)	-	2 227 711	(1 547 478)
	За 2024 г.	2 072 711	-	-	(5 000)	-	-	-	-	2 067 711	-

3.4. Материально-производственные запасы.

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Таблица 5. Запасы.

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период				На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г	9 467	-	355 537	(353 184)	-	-	X	X	11 819	-
	3а 2024 г	10 202	-	374 152	(374 887)	-	-	X	X	9 467	-
в том числе:											
Сырье и материалы	3а 2025 г	9 467	-	13 189	(1 275)	-	-	(9 561)	-	11 819	-
	3а 2024 г	10 202	-	7 387	(8 122)	-	-	(2 194)	-	9 467	-
Незавершенное производство	3а 2025 г	-	-	342 348	(351 909)	-	-	9 561	-	-	-
	3а 2024 г	-	-	366 765	(373 999)	-	-	7 234	-	-	-

3.5. Дебиторская задолженность.

В таблице ниже приведена расшифровка дебиторской задолженности на 31.12.2024г. и 31.12.2025г. Изменения за период показаны в полном объеме согласно оборотам по счетам за отчетный год.

Таблица 6. Дебиторская задолженность.

Наименование показателя	Период	На начало года		в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	поступило	Изменения за период			переклассифицировано	На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам			погашено	списано			по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
							проценты, штрафы и иные начисления	на расходы			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	9 699	-	-	23 341	(15 225)	-	-	-	17 815	-
	За 2024 г.	1 178	-	-	18 804	(10 284)	-	-	-	9 699	-
в том числе:											
Прочая	За 2025 г.	9 699	-	-	23 341	(15 225)	-	-	-	17 815	-
	За 2024 г.	1 178	-	-	18 804	(10 284)	-	-	-	9 699	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	36 629	(4 411)	1 412 925	14 938	(1 424 961)	(4 253)	4 083	-	35 278	(328)
	За 2024 г.	40 409	(4 408)	1 284 395	4 997	(1 293 211)	-	(3)	39	36 629	(4 411)
в том числе:											
Авансы выданные	За 2025 г.	2 545	-	66 105	-	(65 424)	-	-	-	3 226	-
	За 2024 г.	1 851	-	60 846	-	(60 153)	-	-	-	2 545	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	33 081	(4 411)	1 114 744	-	(1 112 483)	(4 253)	4 083	-	31 089	(328)
	За 2024 г.	37 583	(4 408)	984 722	-	(989 224)	-	(3)	-	33 081	(4 411)
Прочая	За 2025 г.	1 003	-	232 076	14 938	(247 054)	-	-	-	963	-
	За 2024 г.	974	-	238 827	4 997	(243 834)	-	-	39	1 003	-
Итого	За 2025 г.	46 328	(4 411)	1 412 925	38 279	(1 440 186)	(4 253)	4 083	X	53 093	(328)
	За 2024 г.	41 587	(4 408)	1 284 395	23 801	(1 303 495)	-	(3)	X	46 328	(4 411)

Суммы предоплаты поставщикам основных средств отражены в бухгалтерском балансе в составе прочих внеоборотных активов по строке 1190 в сумме 1 898 тыс.руб. на 31.12.2025. Также по строке 1190 отражена

дебиторская задолженность по начисленным процентам по договору займа, срок выплаты по которым приходится на 2032г.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого месяца. Ежемесячно анализируется резерв предыдущего месяца, при оплате сомнительной задолженности резерв списывается, при появлении новой сомнительной задолженности резерв доначисляется.

Все долги, не обеспеченные гарантиями, независимо от их значительности распределяются на 4 группы в зависимости от количества дней просрочки платежа и оцениваются совместно по группам.

В зависимости от срока просрочки задолженность делится на следующие группы с указанием процента для расчета резерва:

а) от 45 до 90 дней - 50%;

б) свыше 90 дней - 100%.

По состоянию на 31.12.2025 года сформирован резерв по сомнительным долгам в сумме 328 тыс. руб.

3.6. Денежные средства.

Информация остатков денежных средств на расчетных и депозитных счетах, в рублях, зафиксирована по стр. 1250 бухгалтерской отчетности на 31.12.2025г.

3.7. Расходы будущих периодов.

К расходам будущих периодов относятся затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам. Данные расходы отражаются в бухгалтерском балансе на счете 97 «Расходы будущих периодов» и подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся. К таким расходам, например, относится стоимость прав на использование программ для ЭВМ, стоимость которых менее 100 тыс. руб., лимита, установленного для признания НМА. В бухгалтерском балансе данные активы отражены по строке 1260 в сумме 106 тыс. руб. При этом Общество также учитывает на счете 97 предоплаты некоторым поставщикам, расходы на приобретение услуг которых будут отражены равномерно в следующих отчетных периодах. К таким расходам относится ДМС работников Общества, подписка на справочную литературу, право пользования доступом к ресурсам и проч. В бухгалтерском балансе данные активы отражены по строке 1230 в составе предоплаты поставщикам (дебиторская задолженность) в сумме 943 тыс. руб.

3.8. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте.

У Общества отсутствовали в 2025г. операции по валютным счетам, курсовых разниц не возникало.

3.9. Обязательства.

В таблице ниже приведена расшифровка обязательств на 31.12.2024г. и 31.12.2025г. Изменения за период показаны в полном объеме согласно оборотам по счетам за отчетный год.

Таблица 7. Обязательства.

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 хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	3 813 995	34 642	26 129	(38 381)	-	(2 167 450)	1 668 935
	За 2024 г.	3 954 726	1 580 760	269 502	(1 990 994)	-	-	3 813 995
в том числе:								
Долгосрочные кредиты	За 2025 г.	2 000 000	-	-	-	-	(2 000 000)	-
	За 2024 г.	2 000 000	-	-	-	-	-	2 000 000
Долгосрочные займы и проценты	За 2025 г.	1 696 321	-	26 129	(4 000)	-	(167 450)	1 551 000
	За 2024 г.	1 850 434	1 555 500	269 502	(1 979 115)	-	-	1 696 321
Прочая долгосрочная задолженность	За 2025 г.	117 674	34 642	-	(34 381)	-	-	117 935
	За 2024 г.	104 292	25 260	-	(11 879)	-	-	117 674
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	152 427	1 255 512	499 610	(1 720 989)	-	2 167 450	2 353 993
	За 2024 г.	160 016	1 229 509	152 225	(1 389 362)	-	39	152 427
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	11 329	220 129	-	(217 897)	-	-	13 352
	За 2024 г.	12 719	202 203	-	(203 593)	-	-	11 329
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	24 922	612 194	-	(612 668)	-	-	24 448
	За 2024 г.	15 974	540 096	-	(531 148)	-	-	24 922
Расчеты по займам	За 2025 г.	39 575	-	387 750	(362 522)	-	167 450	232 252
	За 2024 г.	61 512	74 000	40 365	(136 302)	-	-	39 575
Расчеты по кредитам	За 2025 г.	25 978	-	111 860	(111 482)	-	2 000 000	2 026 356
	За 2024 г.	26 356	-	111 860	(112 238)	-	-	25 978
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	8 975	78 502	-	(68 766)	-	-	18 711
	За 2024 г.	8 921	108 664	-	(108 592)	-	18	8 975
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	40 239	311 913	-	(313 945)	-	-	38 207
	За 2024 г.	33 288	277 633	-	(270 682)	-	20	40 239
Прочие краткосрочные обязательства	За 2025 г.	1 410	32 774	-	(33 709)	-	-	667
	За 2024 г.	1 245	31 431	-	(31 242)	-	-	1 410
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	3 966 422	1 290 154	525 739	(1 759 370)	-	X	4 022 928
	За 2024 г.	4 114 742	2 810 269	421 727	(3 380 356)	-	X	3 966 422

В настоящее время Общество полагает, что помимо собственных оборотных средств располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные так и не задействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах для погашения в срок своих обязательств.

3.10. Оценочные обязательства.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется ежеквартально, на отчетную дату.

Сумма оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков рассчитывается как произведение количества неиспользованных всеми работниками организации дней отпусков на конец квартала на средний дневной заработок. Средний дневной заработок каждого работника исчисляется по состоянию на дату определения оценочного обязательства в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922.

Полученная сумма по каждому работнику умножается на тариф страховых взносов, с учетом применения регрессивной шкалы начисления взносов, а также пониженных ставок взносов для субъектов малого и среднего предпринимательства.

Сумма оценочного обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков, сформированного по состоянию на 31.12.2025 года составила 1 346 тыс. руб.

Таблица 8. 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.	953	2 546	2 153	-	1 346
	За 2024 г.	806	2 299	2 147	6	953
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	953	2 546	2 153	-	1 346
	За 2024 г.	806	2 299	2 147	6	953

3.11. Расходы по займам и кредитам.

По состоянию на 31.12.2025 года задолженность по полученным кредитам и займам составляет 3 672 600 тыс. руб. Все заемные средства получены в рублях, в бухгалтерском балансе и приложениях к нему разбиты по срокам гашения на долгосрочные и краткосрочные. Задолженность по заемным обязательствам в разбивке на займы и кредиты и ее движение за 2025 год представлено в таблице 7 данных пояснений.

Обязательства перед банком обеспечены залогом собственной недвижимости и движимым имуществом Общества. Стоимость заложенного имущества ежегодно переоценивается банком.

Все заложенное имущество используется Обществом для ведения обычной деятельности, ограничения на использование отсутствуют.

3.12. НДС.

Строка 1520 Бухгалтерского баланса включает авансы, полученные от покупателей, за минусом НДС от авансов полученных.

Общество отражает в отчете о движении денежных средств (далее – ОДДС) суммы НДС свернуто (пп. "б" п. 16 ПБУ 23/2011 "Отчет о движении денежных средств"). Для этого сумма НДС рассчитывается по формуле:

$$\text{НДС} = \text{НДС, полученный от покупателей и заказчиков} - \text{НДС, уплаченный продавцам, подрядчикам, исполнителям} + \text{НДС, возвращенный из бюджета} - \text{НДС, уплаченный в бюджет}$$

В ОДДС за 2025 год Общество отразило НДС по строке 4119 «Прочие поступления».

3.13. Доходы Общества.

Доходы признаются по методу начисления в соответствии с ПБУ 9/99.

Выручка Общества за 2025 год составила 928 328 тыс. руб. В выручку включены доходы от предоставления в аренду помещений, парковочных мест, услуги по уборке помещений и прочие сопутствующие деятельности услуги.

Прочие доходы Общества за 2025 год составили 3 255 525 тыс. руб., пени и неустойки, излишки ТМЦ, выявленные в ходе инвентаризаций, резерв по сомнительным долгам и прочие.

Проценты к получению за 2025 год составили 23 341 тыс.руб., в т.ч. проценты по депозитам 14 841 тыс. руб., проценты по займам выданным 8 500 тыс. руб.

Выручка Общества за 2024 год составила 819 800 тыс. руб. В выручку включены доходы от предоставления в аренду помещений, парковочных мест, услуги по уборке помещений и прочие сопутствующие деятельности услуги.

Прочие доходы Общества за 2024 год составили 11 479 тыс. руб., в том числе пени и неустойки, излишки ТМЦ, выявленные в ходе инвентаризаций, резерв по сомнительным долгам и прочие.

Проценты к получению за 2024 год составили 18 804 тыс.руб., в т.ч. проценты по депозитам 10 283 тыс. руб., проценты по займам выданным 8 521 тыс. руб.

3.14. Расходы Общества.

Расходы признаются в соответствии с ПБУ 10/99.

Прямые производственные расходы за 2025 год составили (260 941) тыс. руб.

Управленческие расходы Общества за 2025 год составили (35 123) тыс. руб.

Проценты к уплате Общества за 2025 год составили (525 739) тыс. руб.

Прочие расходы Общества за 2025 год составили (1 548 323) тыс. руб., в том числе отчисления в оценочные резервы (1 547 478) тыс. руб., списание дебиторской задолженности, прочие расходы.

Прямые производственные расходы за 2024 год составили (374 174) тыс. руб.

Управленческие расходы Общества за 2024 год составили (32 424) тыс. руб.

Проценты к уплате Общества за 2024 год составили (424 192) тыс. руб.

Прочие расходы Общества за 2024 год составили (5 272) тыс. руб., в том числе отчисления в оценочные резервы, прочие расходы.

Прямые расходы отражаются на счете 20 «Основное производство» и включают:

- расходы на оплату труда работников, непосредственно участвующих в процессе оказания услуг, выполнения работ, и начисленные на такую оплату страховые взносы;
- расходы на приобретение сырья и материалов, потребляемых в процессе оказания услуг, выполнения работ;
- амортизация основных средств, непосредственно используемых в процессе оказания услуг, выполнения работ;
- расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций, непосредственно используемых в процессе оказания услуг, выполнения работ;
- имущественные налоги;
- другие расходы, непосредственно связанные с процессом оказания услуг, выполнением работ.

В составе *общехозяйственных расходов* учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, и отражаются на счете 26 «Общехозяйственные расходы», а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения и расходы на их ремонт;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

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).

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат представлены в таблице ниже.

Таблица 9. Затраты.

Наименование показателя	Код	за 2025г.	за 2024г.
Материальные затраты, в том числе:		121 671	105 868
ресурсоснабжение		54 281	49 085
работы и услуги производственного характера	5610	67 391	56 782
Расходы на оплату труда	5620	27 447	26 490
Отчисления на социальные нужды	5630	5 416	4 826
Амортизация	5640	3 036	165 652
Прочие затраты	5650	138 495	103 763
Итого по элементам	5660	296 064	406 598

3.15. Расчеты по налогу на прибыль.

Общество формирует в бухгалтерском учете расходы по налогу на прибыль и отражает в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различие налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на налогооблагаемую прибыль, сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, в соответствии с ПБУ 18/02.

Условный расход за минусом условного дохода по налогу на прибыль Общества за 2025г. составил (13 445) тыс. руб.

Постоянные налогооблагаемые разницы за минусом постоянных вычитаемых разниц за 2025 год определены в сумме 2 562 тыс. руб., в связи с чем начислено постоянное налоговое обязательство за минусом постоянных налоговых активов в сумме 641 тыс. руб.

По результатам 2025 года:

- получен налоговый убыток в сумме 12 802 тыс. руб., начислен ОНА в сумме 3 201 тыс. руб.,
- начислен отложенный налоговый актив на сумму оценочного обязательства и резервов сумме 98 тыс. руб.,
- погашен ОНА со стоимости основных средств в сумме (14) тыс.,
- начислен ОНА на сумму переоценки финансовых вложений в сумме 386 870 тыс. руб.

Итого изменения ОНА за 2025г. составили 390 155 тыс. руб.

Изменение отложенного налогового обязательства за 2025г. составило (850 067) тыс. руб. за счет временных налоговых разниц в амортизации основных средств (17 372) тыс. руб. и переоценки инвестиционной недвижимости (832 695) тыс. руб. После выпуска бухгалтерской отчетности 27.03.2026г. были обнаружены технические ошибки в исчислении ОНА, ОНО, в частности, не были раскрыты ОНА на сумму переоценки финансовых вложений и ОНО на сумму переоценки инвестиционной недвижимости.

Настоящая бухгалтерская отчетность с учетом раскрытия данного события после отчетной даты является исправленной.

3.16. Забалансовый учет.

За балансом Общество учитывает малоценные и быстроизнашивающиеся предметы (далее - МБП) оборудования, мебели, оргтехники. На 31.12.2025г. стоимость МБП составляет 12 424 тыс. руб.

Обеспечения обязательств и платежей, полученные от арендаторов, в виде банковских гарантий на 31.12.2025г. отсутствуют.

4. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Аффилированные лица.

Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние

Федорова Любовь Ивановна	Россия	Прямое влияние в силу 100% участия
--------------------------	--------	------------------------------------

Общество контролирует или оказывает значительное влияние

ООО «Полис-СПб»	Россия	Прямое влияние в силу 99,99% участия
-----------------	--------	--------------------------------------

В отчетном периоде Общество проводило операции с дочерней компанией. Операции с другими связанными сторонами в отчетном периоде Обществом не проводились.

Общество, в соответствии с п.16 ПБУ 11/2008, не раскрывает информацию по операциям со связанными сторонами, предусмотренную п. 10 ПБУ 11/2008, т.к. данное раскрытие может привести к потерям экономического характера и урону деловой репутации организации и связанных с ней сторон

Краткосрочные выплаты Управляющей группе общества составили в 2025г. 8 020 тыс. руб., в том числе НДФЛ 1 084 тыс. руб. Взносы в бюджет по данным выплатам составили 1 375 тыс. руб.

Краткосрочные выплаты Управляющей группе общества составили в 2024 г. 7 042 тыс. руб., в том числе НДФЛ 935 тыс. руб. Взносы в бюджет по данным выплатам составили 1 177 тыс. руб.

5. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая бухгалтерская отчетность за 2025 год подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, т.е. предполагается, что Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения в ликвидации, прекращении или существенном сокращении финансово-хозяйственной деятельности. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства в ходе своей деятельности.

6. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

На 31.12.2025 удалось увеличить чистые активы на 1 377 856 тыс.руб. за счет полученной чистой прибыли за 2025 год и переоценки инвестиционной недвижимости. Руководство Общества прогнозирует получение прибыли в следующем году.

Руководством Общества периодически производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией и введением экономических санкций в отношении РФ рядом стран. Руководство уверено, что услуги, оказываемые Обществом, будут востребованы и в будущем. В настоящее время почти все помещения бизнес-центра, которые можно сдать, сданы в аренду, значительная часть площадей сдана в аренду по долгосрочным договорам аренды.

Генеральный директор

Трофимович Я.С.

03.04.2026г.