Пояснения

к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2025 года и отчету о финансовых результатах за 2025 год

ООО «ДОМ ГАУФА»

1. Общие сведения

1.1. Описание Компании

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ ГАУФА», сокращенное наименование ООО «ДОМ ГАУФА», (далее Общество), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.04.2012 за ОГРН 1127847233194, о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 008579568 от 23.04.2012.

Общество поставлено на учет в качестве налогоплательщика по месту нахождения Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Санкт-Петербургу 29.08.2017 с присвоением ИНН 7813532484 и КПП 784001001.

Место нахождения и почтовый адрес Общества: 191186, г. Санкт-Петербург, пер. Кирпичный, дом № 4, литера А, помещение 22

Численность сотрудников Общества составляет:

- на 31.12.2025 – 2 человека;
- на 31.12.2024 – 2 человека;
- на 31.12.2023 – 3 человека.

Основным видом деятельности Общества, согласно Уставу и ЕГРЮЛ, является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

ООО «ДОМ ГАУФА» является собственником нежилого здания, общей площадью 3 655,3 кв. м., по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А, кадастровый номер: 78:31:0001182:2005. Здание является объектом культурного наследия № 781610569370005 Памятник «Дом Л.А. фон Гауфа» согласно Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 10-21 от 24.01.2013 г.

Общество владеет земельным участком, находящимся по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, дом 4, литера А, площадь участка 1 143 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001182:2087, категория земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: деловое управление. На данном участке находится принадлежащее Обществу нежилое здание.

В 2025 году Общество вело деятельность по сдаче в аренду помещений в здании по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А.

Филиалов и представительств Общество не имеет.

1.2. Информация об участниках и органах управления

Уставный капитал Общества составляет 90 015 000 руб.

Единственным участником Общества на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 и на дату подписания настоящей отчетности является Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Капитал 2.0» (ранее до изменения названия 24.04.2024 - «АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ») (100 % уставного капитала). Управление фондом осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Аврора" (ОГРН 1177847189695), специализированный депозитарий Акционерное общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (ОГРН 1027739039283).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Единоличным исполнительным органом Общества – Генеральным директором, избираемым сроком на 5 (пять) лет. Генеральный директор Общества подотчетен Общему собранию участников.

Генеральным директором Общества на 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 и на дату подписания настоящей отчетности являлся Лукьянов Андрей Евгеньевич.

2. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность на 2025 год сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества и действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и федеральными стандартами РФ по бухгалтерскому учету (ФСБУ, ПБУ).

Принятая Учетная политика Общества применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена с учетом изменений, связанных с началом применения Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного приказом Министерства финансов РФ от 04.10.2023.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей перечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета в Обществе возложены на Генерального директора.

2.1. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, прочие активы и обязательства относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Активы и обязательства, срок обращения (погашения) их превышает 12 месяцев после отчетной даты, представляются как долгосрочные.

2.2. Учет основных средств

К основным средствам относятся активы стоимостью равной или более 100 000 рублей, имеющие материально-вещественную форму, предназначенные для использования Обществом в ходе его обычной деятельности, в том числе для управленческих нужд в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

В отчетности основные средства (включая инвестиционную недвижимость) показываются по первоначальной (восстановительной) стоимости за вычетом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации и обесценения. Первоначальная стоимость объектов определяется по стоимости фактических затрат.

Амортизация по объектам основных средств (за исключением земельных участков) начисляется линейным способом. На конец каждого года Общество пересматривает элементы амортизации основных средств: срок полезного использования и ликвидационную стоимость основных средств.

Общество проверяет основные средства и капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Учет у арендатора принятых в аренду активов

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде за исключением следующих случаев:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Право Общества не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде используется, если одновременно выполняются следующие условия:

договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В случае применения вышеуказанного права арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды, арендованные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, указанной в договоре аренды либо на основании справок арендодателя о балансовой стоимости объекта. При этом в случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) не указана стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в количественном выражении и соответствующая информация, если она существенна, раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество рассчитывает фактическую стоимость права пользования активом исходя из величины первоначальной оценки обязательства по аренде и арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до этой даты, а также затрат, связанных с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях и величин подлежащих исполнению оценочных обязательств по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды и т.п.

Общество первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. В случае если ставка дисконтирования не может быть определена таким образом, применяется ставка, по которой Общество привлекает или могло бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Улучшения арендованного имущества (в т.ч. неотделимые), в случае их соответствия критериям признания основных средств - отражаются в составе основных средств.

Учет у арендодателя переданных в аренду активов

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды Общество признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды. Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости.

2.3. Финансовые вложения

Общество осуществляет финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость (выдача займов организациям) и финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (первоначальной) стоимости, определяемой по фактическим затратам на их приобретение, за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении активов, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

2.4. Учет запасов

Запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение.

Оценка запасов при отпуске их в производство, продаже и ином выбытии осуществляется по себестоимости каждой единицы.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

2.5. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в отчетности при сроке их списания:

- менее чем через 12 месяцев после отчетного периода – в составе прочих оборотных активов;

- более 12 месяцев после отчетного периода - в составе прочих внеоборотных активов.

2.6. Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков и подрядчиков, финансовые вложения

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Задолженность поставщиков и подрядчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и поставщиками (подрядчиками) с учетом всех предоставленных Обществу скидок (накидок) и НДС.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показывается за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой оценку Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов. Нереальная к взысканию дебиторская задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам. Дебиторская задолженность в части авансов, выданных поставщикам и подрядчикам на строительство и приобретение основных средств отражена в бухгалтерском балансе в составе основных средств.

Кредиторская задолженность в части авансов, полученных от покупателей и заказчиков, отражена в бухгалтерском балансе за вычетом НДС, относящегося к данным авансам.

2.7. Денежные средства

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 3 месяцев с даты размещения денежных средств) депозиты и векселя крупных стабильных банков.

В отчете о движении денежных средств, суммы денежных средств, направленные на оплату товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств от поставщиков, суммы поступлений от продажи продукции, товаров, работ, услуг показываются за минусом возвратов денежных средств осуществленных в адрес покупателей.

В отчете о движении денежных средств также представляются свернуто операции по выдаче и возврату краткосрочных займов, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов).

2.8. Налог на прибыль

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете и соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

С 1 января 2025 года на основании Федерального закона от 12 июля 2024 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» ставка налога на прибыль повышается с 20% до 25%. При

расчете отложенного налогового актива и обязательства по состоянию на 31 декабря 2024 года применена ставка налога на прибыль в размере 25%. Величина отложенного налога на прибыль, начисленного в связи с изменением ставки налога на прибыль, отражена по строкам 2412 «Отложенный налог на прибыль» и 2530 «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода» отчета о финансовых результатах.

2.9. Заемные средства

Задолженность по займам отражается в отчетности с учетом начисленных и причитающихся к оплате процентов.

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

2.10. Признание доходов

Выручка от реализации определяется исходя из всех поступлений, связанных с расчетами за реализованные товары (работы, услуги) или имущественные права, выраженные в денежной и (или) натуральной формах.

Выручка от сдачи имущества в аренду признается по истечении каждого месяца нахождения имущества в аренде и предъявления контрагентам расчетных документов.

Выручка отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

Иные доходы признаются по мере их образования в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам – ежемесячно в соответствии с условиями договоров;
- штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков в том отчетном периоде, когда они признаны должником или после вступления в силу соответствующего решения суда;
- иные поступления – по мере их образования.

2.11. Признание расходов

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

Управленческие расходы признаются в отчете о финансовых результатах в отчетном году их признания в качестве расходов.

2.12. Оценочные обязательства

Общество формирует оценочное обязательство (резерв) на оплату предстоящих отпусков сотрудникам, рассчитанный исходя из количества заработанных и неиспользованных сотрудниками дней отпуска по состоянию на отчетную дату и среднедневного заработка на эту дату.

Общество может формировать другие оценочные обязательства при наличии предпосылок для их создания.

3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Основные средства

К инвестиционной недвижимости, отраженной по статье 1160 бухгалтерского баланса «Инвестиционная недвижимость» Общество относит нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А., помещения в котором предназначены для сдачи в аренду, а также земельный участок, на котором расположено здание.

Информация о наличии, составе и движении основных средств (инвестиционной недвижимости), отраженных по статье бухгалтерского баланса 1160 «Инвестиционная недвижимость».

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменение за период	На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Инвестиционная недвижимость - всего	2025	517 920	(44 064)	(6 056)	517 920	(50 120)
	2024	517 920	(38 008)	(6 056)	517 920	(44 064)
в том числе: Здания	2025	510 389	(44 064)	(6 056)	510 389	(50 120)
	2024	510 389	(38 008)	(6 056)	510 389	(44 064)
Земельные участки	2025	7 531	-	-	7 531	-
	2024	7 531	-	-	7 531	-

В 2025, 2024 годах поступление (капитальные вложения), списание, обесценение, переклассификация основных средств отсутствовали.

Срок полезного использования здания составляет 85 лет.

Земельный участок, на котором расположено здание, является неамортизируемым объектом основных средств.

В отчетном году элементы амортизации основных средств не изменились по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

Ликвидационная стоимость всех объектов основных средств равна нулю.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 полученные в аренду основные средства отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 переданы в аренду помещения в нежилом здании по адресу: Санкт-Петербург, Кирпичный переулок, д.4, лит. А (инвестиционная недвижимость).

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

3.2. Запасы

Остатки запасов, отражаемых по статье бухгалтерского баланса 1210 «Запасы» на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 отсутствуют.

Расход материалов для оббщехозяйственных нужд составил:

- в 2025 году 55 тыс. руб.;
- в 2024 году 758 тыс. руб.

3.3. Финансовые вложения

Остатки финансовых вложений, отражаемых по статьям бухгалтерского баланса баланса 1170 «Финансовые вложения в составе внеоборотных активов» и 1240 «Финансовые вложения в составе оборотных активов» на 31.12.2025, 31.12.2024 и 31.12.2023 отсутствуют.

В 2025 году Обществом выдан и погашен полностью краткосрочный заем на сумму 25 000 тыс. руб.

3.4. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и составе краткосрочной дебиторской задолженности, отраженной по статье бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность» (долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует):

Дебиторская задолженность краткосрочная

тыс. руб.

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 240	4 626	3 128
Авансы выданные	2 818	1 986	2 526
Прочие расчеты	203	234	-
Итого	**6 261**	**6 846**	**5 654**

Информация о наличии и составе резерва по сомнительным долгам, отраженного по статье бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность»:

Резерв по сомнительным долгам

тыс. руб.

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Резерв по сомнительным долгам	-	-	-
Итого	**-**	**-**	**-**

Сомнительная дебиторская задолженность, взыскание которой затруднено либо вероятность взыскания которой крайне низка – отсутствует. Резерв по сомнительным долгам не начислялся.

3.5. Займы и кредиты

Информация о наличии, составе и движении привлеченных Обществом долгосрочных и краткосрочных займов, отраженных по статьям бухгалтерского баланса 1410 «Заемные средства» в составе долгосрочных обязательств и 1510 «Заемные средства» в составе краткосрочных обязательств отражена в таблицах «Долгосрочный заемные средства» и «Краткосрочные заемные средства».

Примечания к таблицам по заемным средствам:

Все займы привлечены в рублях.

Сроки погашения долгосрочных займов варьируются от 15.01.2027 до 15.07.2027.

Ставки по займам:

- займы, полученные от ООО "ОМЕГА" (связанная сторона, принадлежит к той же группе лиц) – 7 % годовых;

- займы, полученные от ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0» (единственный участник) - ключевая ставка ЦБ РФ плюс 0,5 % годовых.

Долгосрочные заемные средства

тыс. руб.

Займодавец	Период	На начало года	Поступление	Погашение	Проценты (начисление)	Проценты (оплата)	Перевод в краткосрочную (-), перевод из краткосрочной (+)	На конец года
ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0»	2025	121 434	-	-	-	-	(121 434)	-
ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0»	2024	104 190	-	-	17 244	-	-	121 434
ООО "ОМЕГА"	2025	168 100	-	(7 850)	10 643	(14 617)	(3 773)	152 503
ООО "ОМЕГА"	2024	200 219	-	(10 000)	11 601	(35 062)	1 342	168 100
Итого	**2025**	**289 534**	**-**	**(7 850)**	**10 643**	**(14 617)**	**(125 207)**	**152 503**
	2024	**304 409**	**-**	**(10 000)**	**28 845**	**(35 062)**	**1 342**	**289 534**

Краткосрочные заемные средства

тыс. руб.

Займодавец	Период	На начало года	Поступление	Погашение	Проценты (начисление)	Проценты (оплата)	Перевод в долгосрочную (-), перевод из долгосрочной (+)	На конец года
ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0»	2025	-	25 000	(30 000)	19 157	(15 663)	121 434	119 927
ООО «УК «Аврора» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Капитал 2.0»	2024	-	-	-	-	-	-	-
ООО "ОМЕГА"	2025	23 561	-	-	1 681	(3 126)	3 773	25 890
ООО "ОМЕГА"	2024	25 533	-	(1 000)	1 453	(1 083)	(1 342)	23 561
Прочие	2025	11	-	-	-	-	-	11
Прочие	2024	11	-	-	-	-	-	11
Итого	**2025**	**23 573**	**25 000**	**(30 000)**	**20 838**	**(18 789)**	**125 207**	**145 829**
	2024	**25 544**	**-**	**(1 000)**	**1 453**	**(1 083)**	**(1 342)**	**23 573**

3.6. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Информация о наличии и составе кредиторской задолженности, отраженной по статье бухгалтерского баланса 1520 «Кредиторская задолженность»:

тыс. руб.

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60	113	64
Авансы полученные	947	1 021	1 151
Расчеты по налогам и взносам	3 304	3 306	2 765
Прочие расчеты	-	17	16
Итого	**4 310**	**4 458**	**3 996**

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

3.7. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), отраженной по статьям отчета о финансовых результатах 2110 «Выручка» и 2120 «Себестоимость продаж»:

тыс. руб.

Выручка от продаж	2025	2024
Сдача в аренду недвижимого имущества	66 564	62 069
ИТОГО:	**66 564**	**62 069**

Информация о составе себестоимости продаж, отраженной по статье отчета о финансовых результатах 2120 «Себестоимость продаж»:

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	55	758
Затраты на оплату труда	496	469
Отчисления на социальные нужды	150	127
Амортизация	6 056	6 056
Прочие затраты	16 160	12 275
Итого расходы по обычным видам деятельности	22 916	19 685

3.8. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах, отраженных по статье отчета о прибылях и убытках 2340 «Прочие доходы»:

тыс. руб.

Прочие доходы	2025	2024
Возмещение ущерба	-	62
Прочие доходы	-	1
ИТОГО:	**-**	**63**

Информация о прочих расходах, отраженных по статьям отчета о прибылях и убытках 2350 «Прочие расходы»:

тыс. руб.

Прочие расходы	2025	2024
Земельный налог	(579)	(579)
Налог на имущество	(2 203)	(2 203)
Прочие расходы	(39)	(283)
ИТОГО:	**(2 821)**	**(3 065)**

3.9. Налог на прибыль

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах следующие показатели:

тыс. руб.

Наименование показателя	2025	2024
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	**10 290**	**9 085**
в том числе:		
облагаемая по ставке 20%	-	9 085
облагаемая по ставке 25%	10 290	-
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	**(2 572)**	**(1 817)**
в том числе:		
рассчитанный по ставке 20%	-	(1 817)
рассчитанный по ставке 25%	(2 572)	-
Постоянный налоговый доход (расход)		**(36)**
Доход (расход) по налогу на прибыль, в т.ч.		
Текущий налог на прибыль	**-**	**-**
Отложенный налог на прибыль (по операциям, включаемым в чистую прибыль (убыток) периода)	**(2 572)**	**(5 621)**
в том числе обусловленный:		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	(2 572)	(1 853)
изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	(3 768)
признанием (списанием) отложенных налоговых активов	-	-
Отложенный налог на прибыль (по операциям, не включаемым в чистую прибыль (убыток) периода)	**-**	**-**
в том числе обусловленный:		
возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-	-
изменением правил налогообложения, изменениями применяемых налоговых ставок	-	-
признанием (списанием) отложенных налоговых активов	-	-
Налог на прибыль прошлых лет и прочие корректировки	**-**	**-**

3.10. Оценочные обязательства

Информация о наличии и составе оценочных обязательств, отраженных по статье бухгалтерского баланса 1430 «Оценочные обязательства в составе долгосрочных обязательств» и 1540 «Оценочные обязательства в составе краткосрочных обязательств»:

тыс. руб.

Показатель	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Долгосрочные оценочные обязательства	-	-	-
Краткосрочные оценочные обязательства, в том числе:	69	59	38
резерв по оплате предстоящих отпусков сотрудников	69	59	38
Итого	**69**	**59**	**38**

3.11. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах Общества, об операциях и расчетах со связанными сторонами ними раскрыта настоящем разделе в таблице «Связанные стороны»

Информация о бенефициарных владельцах Общества в соответствии с требованиями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" не раскрывается, поскольку бенефициар не идентифицирован.

Связанные стороны

Наименование организации (ФИО физического лица)	ОГРН организации (ИНН физического лица)	Основание, в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Дата прекращения основания	Место нахождения юридического лица (место жительства физического лица)
Закрытый комбинированный паевой инвестиционный фонд «Капитал 2.0» (ранее до изменения названия 24.04.2024 - «АПАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ») (100 % уставного капитала). Управление фондом осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Аврора" (ОГРН 1177847189695), специализированный депозитарий Акционерное общество "Специализированный депозитарий "ИНФИНИТУМ" (ОГРН 1027739039283)	1177847189695 (ОГРН управляющей компании)	единственный участник (доля в уставном капитале 100 %)	09.01.2023	-	Санкт-Петербург
Лукьянов Андрей Евгеньевич	781115826356	генеральный директор	23.12.2022	-	Санкт-Петербург
ООО "ОМЕГА"	5067847032622	принадлежит к той же группе лиц	23.04.2012	-	Санкт-Петербург

Примечания к таблице «Связанные стороны»:

Принадлежит к той же группе лиц - (здесь) такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Информация о выплатах основному управленческому персоналу (генеральному директору):

- в 2025 году – 138 тыс. руб.;
- в 2024 году – 144 тыс. руб.

Все начисления и выплаты основному управленческому персоналу имеют краткосрочный характер. Вознаграждения долгосрочного характера основному управленческому персоналу в 2025, 2024 годах не начислялись и не выплачивались.

Информация об операциях и расчетах с единственным участником:
Дивиденды единственному участнику в 2025, 2024 годах не начислялись и не выплачивались.

Информация об операциях и расчетах с другими связанными сторонами:

В 2025, 2024 году Обществом привлекались и погашались займы от ООО «ОМЕГА» (связанная сторона, принадлежит к той же группе лиц), соответствующая информация приведена в разделе 3.5 «Займы и кредиты» настоящих Пояснений.

3.12. Корректировки отчетности

Настоящая бухгалтерская отчетность является исправленной. Первоначальная бухгалтерская отчетность представлена в ИФНС до 31.03.2026.
Риски хозяйственной деятельности

3.13. Риски хозяйственной деятельности

Общество несет риски неблагоприятных изменений рыночной конъюнктуры на рынке аренды недвижимости, связанных с экономическими санкциями, применяемыми в отношении Российской Федерации.

3.14. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

Руководитель _____ **Лукьянов Андрей Евгеньевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2026 г.