



АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ

197101, г. Санкт-Петербург,
ул. Рентгена, д.7, лит.А,
пом.1-Н, пом.418

+7 812 635-75-47
office@ncauditors.ru
www.ncauditors.ru

ОГРН 1027809225762

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОХТА ГРУПП»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (ОГРН: 1037816053505) (далее аудируемое лицо), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита в связи с существенностью показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Финансовые вложения

Информация о финансовых вложениях раскрыта в стр. 1170, стр. 1240 Бухгалтерского баланса, в разделе 3.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Мы относим данный вопрос к ключевым вопросам для нашего аудита, так как данный показатель является одним из основных показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Наши аудиторские процедуры включали:

- тестирование системы внутреннего контроля по учету финансовых вложений и оценку риска недобросовестных действий или ошибок основываясь на ожидаемой уверенности в отношении системы внутреннего контроля;

- тестирование финансовых вложений на предмет обоснованности их признания в качестве финансовых вложений, а также изучение правоустанавливающих документов, на основании которых финансовые вложения отражены в учете;
- проверку формирования стоимости финансовых вложений, а также проверку наиболее существенных остатков задолженности по выданным займам, включая получение подтверждений от контрагентов;
- проверку правильности классификации финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения;
- проверку своевременности и полноты отражения дивидендов и, на выборочной основе, начисления процентов по выданным займам;
- анализ порядка проведения аудитуемым лицом проверки финансовых вложений на предмет обесценения, которое основано на допущениях, являющихся в значительной степени оценочными.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении финансовых вложений в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

По результатам проведенных процедур мы сочли позицию руководства в отношении оценки финансовых вложений приемлемой.

Заемные обязательства

Информация о заемных обязательствах раскрыта в стр. 1410, стр. 1510 Бухгалтерского баланса, разделе 3.6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

Мы относим данный вопрос к ключевым вопросам для нашего аудита в связи с привлечением аудитуемым лицом существенной величины заемных средств.

Наши аудиторские процедуры включали:

- тестирование системы внутреннего контроля по учету заемных обязательств и оценку риска недобросовестных действий или ошибок основываясь на ожидаемой уверенности в отношении системы внутреннего контроля;
- проверку наиболее существенных остатков задолженности по полученным займам на конец отчетного периода, включая получение подтверждений от контрагентов;
- анализ условий договоров займа;
- проверку правильности классификации заемных обязательств на долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства;
- проверку на выборочной основе начисления процентов по полученным займам.

Мы оценили достаточность раскрытий, сделанных аудитуемым лицом в отношении заемных обязательств в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Прочая информация

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп» несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента облигаций за 2025 год и информацию, содержащуюся в Годовом отчете Общества за 2025 год, но не включает бухгалтерскую (финансовую) отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Мы ожидаем, что указанные отчеты, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской (финансовой) отчетностью или данными, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Отчетом эмитента облигаций за 2025 год и Годовым отчетом Общества за 2025 год мы приходим к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения членов Правления Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп».

Ответственность руководства и членов Правления аудируемого лица за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемого лица, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Правления несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности

аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Правления аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам Правления аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Правления аудируемого лица, мы определили вопросы которые были наиболее значимы для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Юлия Гусейновна Гумбатова,
действующая от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 12.01.2026 №1,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 21206020116



Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы»
197101, г. Санкт-Петербург, вн. тер.г. муниципальный округ Посадский, ул. Рентгена, дом 7,
лит. А, пом. 1Н, пом. 418
ОРНЗ 11606060790

31 марта 2026 г.

Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Охта Групп" по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика ИНН
 Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью по ОКОПФ
 Форма собственности Частная собственность по ОКФС
 Адрес в пределах места нахождения
 190020, Санкт-Петербург г, наб Обводного канала, д. 199-201, литера А, офис часть
 помещения 10-Н кабинет №14, этаж 3

15182515
7806146216
12300
16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
 АО "Аудиторы Северной Столицы"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН

7802087954
1027809225762

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
 Общее собрание участников

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Форма по ОКУД
 Отчетная дата
 (число, месяц, год)

Коды		
0710001		
31	12	2025
15182515		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Охта Групп" по ОКПО
 Единица измерения тыс. руб. по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	96 512	112 691	162 371
	в том числе:				
	Основные средства в организации		10 448	12 693	18 657
	Земельные участки		647	647	28 207
	Права пользования активами		85 417	99 351	115 507
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		-	-	-
3.3	Финансовые вложения	1170	2 866 758	3 316 541	4 920 258
	в том числе:				
	Доли участия в УК		2 525 863	2 456 945	3 710 136
	Приобретение права требования долга		6 376	6 376	6 376
	Предоставленные займы		334 519	853 220	1 203 746
	Отложенные налоговые активы	1180	179 508	218 517	187 666
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	6 729	10 574
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	6 729	10 574
	Итого по разделу I	1100	3 142 778	3 654 478	5 280 869
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	66	-
	в том числе: НДС по приобретенным услугам		-	66	-
3.4	Дебиторская задолженность	1230	318 908	365 427	218 674
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		56 080	52 598	53 274
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 239	2 784	15 050
	Расчеты по налогам и сборам		6 228	6 145	382
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		-	-	136
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		252 941	303 161	149 029
	Расходы будущих периодов		420	739	803
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	74 708	329 353	480 603
	в том числе:				
	Предоставленные займы		74 708	329 353	480 603
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 002 209	798 193	122 296
	в том числе:				
	Расчетные счета		694	1 148	121 670
	Валютные счета		512	589	551
	Прочие специальные счета		273	456	75
	Депозитные счета		1 000 730	796 000	-
3.10	Прочие оборотные активы	1260	2 895	-	5 747
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		2 895	-	5 747
	Итого по разделу II	1200	1 398 720	1 493 039	827 320
	БАЛАНС	1600	4 541 498	5 147 517	6 108 189

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	28 700	28 700	28 700
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.7	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	1 928 089	1 928 089	1 928 089
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	462 427	1 012 694	378 678
	Итого по разделу III	1300	2 419 216	2 969 483	2 335 467
	IV. Долгосрочные обязательства				
3.6	Заемные средства	1410	140 000	783 691	969 553
	в том числе:				
	Долгосрочные займы		140 000	270 018	458 270
	Выпущенные собственные облигации		-	500 000	500 000
	Проценты по долгосрочным займам		-	13 673	11 283
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 569	102 529	59 004
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	42 075	49 920	60 316
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде (лизингу)		42 075	49 920	60 316
	Итого по разделу IV	1400	196 644	936 140	1 088 873
	V. Краткосрочные обязательства				
3.6	Заемные средства	1510	1 722 879	1 221 496	2 363 435
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		1 162 967	1 172 065	1 359 644
	Проценты по краткосрочным займам		43 611	31 070	25 435
	Проценты по выпущенным облигациям		16 301	18 361	34 610
	Выпущенные собственные облигации		500 000	-	943 746
3.5	Кредиторская задолженность	1520	189 661	8 327	308 247
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		546	3 938	893
	Расчеты с покупателями и заказчиками		5 676	2 766	3 048
	Расчеты по налогам и сборам		431	89	1 277
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		1 909	1 531	3 026
	Расчеты с подотчетными лицами		2	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям		1	1	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		30 012	2	300 002
	Расчеты по векселям		151 084	-	-
	Обязательство по аренде	1520	-	-	-
3.8	Оценочные обязательства	1540	2 562	3 433	2 632
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	10 536	8 638	9 535
	Итого по разделу V	1500	1 925 638	1 241 894	2 683 849
	БАЛАНС	1700	4 541 498	5 147 517	6 108 189

Генеральный директор
(наименование должности)

Свинын Владимир Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.

**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Коды		
0710002		
31	12	2025
15182515		
384		

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Охта Групп"

Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
4.1	Выручка	2110	28 517	31 785
4.2	Себестоимость продаж	2120	(73 441)	(85 999)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(44 924)	(54 214)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.3	Управленческие расходы	2220	(63 296)	(83 655)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(108 220)	(137 869)
4.4	Доходы от участия в других организациях	2310	796 060	1 547 256
	Проценты к получению	2320	278 685	296 032
4.5	Проценты к уплате	2330	(161 315)	(294 073)
4.6	Прочие доходы	2340	2 208	449 494
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования		562	323 397
	Субсидии		-	26 871
	Доходы от реализации земельных участков		-	12 140
	Курсовые разницы		-	68 074
	Прочие доходы		1 646	19 011
4.6	Прочие расходы	2350	(206 175)	(656 366)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией права требования		(3 224)	-
	Членские взносы		(2 266)	(2 448)
	Курсовые разницы		(191 766)	-
	Стоимость финансовых вложений в дочерние компании		-	(283 013)
	Расходы от участия в других организациях		(4)	(349 996)
	Прочие расходы		(7 744)	(19 904)
	Налоги и сборы		(407)	(441)
	Благотворительность		(764)	(564)
5	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	601 243	1 204 474
	Налог на прибыль организаций	2410	44 331	(44 698)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(4 621)	(32 024)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	48 952	(12 674)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности		-	-
	Налог на прибыль, относящийся к прекращаемой деятельности		-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	645 574	1 159 776

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	645 574	1 159 776
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Свинын Владимир Владимирович
(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
15182515		
384		

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Охта Групп"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	28 700	-	-	1 928 089	-	378 678	2 335 467
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	28 700	-	-	1 928 089	-	378 678	2 335 467

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	1 159 776	1 159 776
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(525 760)	(525 760)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	28 700	-	-	1 928 089	-	1 012 694	2 969 483
	На 31 декабря 2024 г.	3200	28 700	-	-	1 928 089	-	1 012 694	2 969 483
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	28 700	-	-	1 928 089	-	1 012 694	2 969 483

Форма 0710004 с. 3

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	645 574	645 574
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(1 195 841)	(1 195 842)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	28 700	-	-	1 928 089	-	462 427	2 419 216

Генеральный директор
(наименование должности)
31 марта 2026 г.

Сви́нни́н Влади́мир Влади́мирович
(подпись)
(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Охта Групп"

Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД

Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды

0710005

31 12 2025

15182515

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	176 200	93 587
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	25 722	22 224
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	8 613
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
6	прочие поступления	4119	150 478	62 750
	Платежи - всего	4120	(302 469)	(565 712)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(32 899)	(60 478)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(123 210)	(152 263)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(120 124)	(305 384)
	налога на прибыль организаций	4124	(5 004)	(28 024)
	налоги и сборы		(928)	(7 226)
6	прочие платежи	4129	(20 304)	(12 337)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(126 269)	(472 125)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	689 960	2 220 153
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	49 000
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	31 680	733 545
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	578 282	1 032 771
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	69 592	400 835
	от продажи паев		10 104	3 587
	прочие поступления	4219	302	415
	Платежи - всего	4220	(282 860)	(555 911)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(49 625)	(67 110)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(230 650)	(488 195)
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	от приобретения паев		-	(606)
	прочие платежи	4229	(2 585)	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	407 100	1 664 242
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 264 744	1 612 126
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 058 355	1 262 130
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	349 996
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	206 389	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 341 481)	(2 128 384)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 052 165)	(303 703)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(289 316)	(1 824 681)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(76 737)	(516 258)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	204 094	675 859
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	798 193	122 296
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 002 209	798 193
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(78)	38

Генеральный директор

(наименование должности)

Свиньин Владимир Владимирович

(подпись)

(расшифровка подписи)

31 марта 2026 г.



Пояснения ООО «Охта Групп» к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2025 год

Раздел 1. Общие сведения

1.1. Полное наименование организации: **Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп».**

Краткое наименование организации: **ООО «Охта Групп».**

Юридический адрес:

190020, Санкт-Петербург г., Обводного канала наб., д. 199-201, литер А, этаж 3, часть помещения 10-Н, кабинет № 14.

Общество зарегистрировано под наименованием ООО «Охта Групп» 02 сентября 2003 г. МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за ОГРН 1037816053505 (Свидетельство серия 78 № 001797193).

1.2. Основными видами деятельности Общества являются:

- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
- Вложение в ценные бумаги
- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

1.3. Деятельность Общества в 2025 году.

В 2025 году Общество:

- С 4 квартала 2019 г. как девелопер и участник группы компаний, Общество заключило Соглашение об оказании услуг по управлению новым инвестиционным проектом с ООО «Лофт на Московском». Ориентировочный срок реализации проекта рассчитан на 7 лет и включает в себя редевелопмент (с последующей продажей) Имущественного комплекса, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Заставская, д. 33. Реализация Проекта осуществляется с привлечением кредитных средств ПАО «Банк ВТБ». Общество выступает одним из Поручителей по Кредитному договору, заключенного между ПАО «Банк ВТБ» и ООО «Лофт на Московском». В 2025 г. Общество оказывало услуги по управлению вышеуказанным проектом.
- с 28.12.2024г. Общество заключило с ООО "ПЕТРОВСКАЯ СЛОБОДА" Договор об оказании услуг по управлению инвестиционным проектом №ОГ-24/12-02 от 28.12.2024 г. в целях реализации проекта по развитию территории зоны общественно-делового и культурного центра городского значения (зона реконструкции территории ОТЗ). Реализация проекта осуществляется в г. Петрозаводск Республики Карелия. Ориентировочный срок реализации проекта 31.12.2030г.
- Реализовывало имущественные пай ГСК «Екатерининский» по договорам купли-продажи пая. С целью получения дополнительного дохода Общество также предоставляло в аренду машино-места на краткосрочной и долгосрочной (с 01.11.2019 г. по настоящее время) основе по договорам временного пользования машино-местом (с правом выкупа).

- Предоставляло в субаренду нежилые помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Обводного канала наб., д. 199-201, лит. А, расположенные на 1,2 и 3 этаже.

- 16.12.2020 г. Обществом осуществлено размещение собственных облигаций на рынке ценных бумаг.

Вид, категория (тип), серия и иные идентификационные признаки выпущенных Обществом ценных бумаг:

Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П01 ООО «Охта Групп», размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, имеющей регистрационный номер 4-00551-R-001Р-02Е от 19.11.2020 г., регистрационный номер выпуска - 4В02-01-00551-R-001Р от 10.12.2020 г.

Количество размещаемых Биржевых облигаций серии БО-П01 - 300 000 (Триста тысяч) шт.

Номинал – 1000 руб. за 1шт.

Сумма размещения – 300 000 000 руб.

Срок погашения – 1092 календарных дня с даты размещения.

Дата принятия решения о выплате (об объявлении) дивидендов по акциям эмитента или об определении размера (о порядке определения размера) процента (купона) по облигациям эмитента: «11» декабря 2020 г.

Биржевые облигации имеют 12 (Двенадцать) купонных периодов.

Длительность каждого купонного периода составляет 91 (Девяносто один) день.

Общий размер процентов, подлежащих выплате по Биржевым облигациям: 12% годовых в каждый купонный период, что составляет 107 712 000 руб.

Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38208> ; <http://okhtagroup.com>

11.12.2023 г. Общество осуществило гашение данных облигаций в размере 300 000 000,00 руб.

- 16.11.2021 г. Обществом осуществлено размещение дополнительного выпуска собственных облигаций на рынке ценных бумаг.

Вид, категория (тип), серия и иные идентификационные признаки выпущенных Обществом ценных бумаг:

Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П02 ООО «Охта Групп», размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, имеющей регистрационный номер 4-00551-R-0021-02Е от 19.11.2020 г., регистрационный номер выпуска - 4В02-02-00551-R-001Р от 25.10.2021 г.

Количество размещаемых Биржевых облигаций серии БО-П02 - 1 000 000 (Один миллион) шт.

Номинал – 1000 руб. за 1шт.

Сумма размещения (запланированная) – 1 000 000 000 руб.

Сумма размещения (фактическая) – 943 746 000 руб.

По состоянию на 01.01.2024 г. на Бирже было размещено 943 746 штук облигаций серии БО-П02.

12.11.2024 г. Общество осуществило гашение данных облигаций в размере 943 746 000 руб.

Срок погашения – 1092 календарных дня с даты размещения.

Дата принятия решения о выплате (об объявлении) дивидендов по акциям эмитента или об определении размера (о порядке определения размера) процента (купона) по облигациям эмитента: «25» октября 2021 г.

Биржевые облигации имеют 12 (Двенадцать) купонных периодов.

Длительность каждого купонного периода составляет 91 (Девяносто один) день.

Общий размер процентов, подлежащих выплате по Биржевым облигациям: 12,5% годовых .

Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38208> ; <http://okhtagroup.ru>

- 06.10.2023 г. Обществом осуществлено размещение дополнительного выпуска собственных облигаций на рынке ценных бумаг.

Вид, категория (тип), серия и иные идентификационные признаки выпущенных Обществом ценных бумаг:

Биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные с централизованным учетом прав серии БО-П03 ООО «Охта Групп», размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, имеющей регистрационный номер 4-00551-R-001Р-02Е от 19.11.2020 г. , регистрационный номер выпуска - 4В02-03-00551-R-001Р от 22.08.2023 г.

Количество размещаемых Биржевых облигаций серии БО-П03 - 500 000 (Пятьсот тысяч) шт.

Номинал – 1000 руб. за 1шт.

Сумма размещения (запланированная) – 500 000 000 руб.

Сумма размещения (фактическая) – 500 000 000 руб.

По состоянию на 31.12.2025 г. на Бирже было размещено 500 000 штук облигаций серии БО-П03. На текущую дату ценные бумаги, выпущенные Обществом, находятся в обращении.

Срок погашения – 1092 календарных дня с даты размещения.

Дата принятия решения о выплате (об объявлении) дивидендов по акциям эмитента или об определении размера (о порядке определения размера) процента (купона) по облигациям эмитента: «06» октября 2023 г.

Биржевые облигации имеют 12 (Двенадцать) купонных периодов.

Длительность каждого купонного периода составляет 91 (Девяносто один) день.

Общий размер процентов, подлежащих выплате по Биржевым облигациям:

- 17% годовых с 1-го по 4-й купонный период,
- 16% годовых с 5-го по 8-й купонный период,
- 14% годовых с 9-го по 12-й купонный период.

Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации:
<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=38208> ; <http://okhtagroup.ru>

1.4. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 39 человек (по состоянию на 31.12.2024 – 35 человек).

1.5. В состав исполнительных органов Общества входят:

- Правление (коллегиальный исполнительный орган) Общества состоит из 2 (двух) человек – Свинын Владимир Владимирович, Ривлин Михаил Иосифович (протокол внеочередного собрания участников общества от 20.06.2025г. №216)
- Единоличный исполнительный орган - генеральный директор Свинын Владимир Владимирович.
- Председатель -Свинын Владимир Владимирович.

1.6. Контрольные органы

Контроль финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется Ревизионной комиссией. Порядок деятельности Ревизионной комиссии определяется Положением о Ревизионной комиссии Общества, утверждаемым Общим собранием участников Общества.

Ревизионная комиссия Общества избирается в составе 3 (трех) членов Общим собранием участников Общества на срок до следующего годового Общего собрания участников.

В состав Ревизионной комиссии Общества (Протокол №214 годового общего собрания участников Общества от 15.04.2025 г.) по состоянию на 31 декабря 2025 г. входили:

Ревизионная комиссия:

1	Гутерман Наталья Михайловна (Председатель Ревизионной комиссии)	Заместитель финансового директора по проектной деятельности
2	Ефремов Алексей Владимирович	Финансовый директор проекта
3	Шурыгина Ирина Викторовна	Заместитель финансового директора

1.7. Обособленных подразделений, в том числе филиалов и представительств, нет.

Дочерние общества: ООО «Авангард Инвест» (1%), ООО «БРиз» (доля 35,3%), ООО «Лофт на Московском» (9,8%), ООО «Охта Капитал» (100%), ООО «Петровская Слобода» (52%), ООО «ПГСК» (100%), ООО «Румб Инжиниринг» (100%), ООО «Твардовского 18» (30%), ООО «Охта Групп - Новосаратовка» (70%), ООО «Охта Групп-Петергоф» (50%), ООО «Специализированный застройщик «ОГДН» (25,85%), ООО «УК Скороход Лофт» (25%).

В 2025 году Общество:

-16.01.2025 г. Протоколом №1 общего собрания учредителей ООО «Управляющая компания «СКОРОХОД ЛОФТ» был определен размер уставного капитала общества. ООО «Охта Групп», как владелец 25% долей Уставного капитала, должно внести 25 тыс. руб. Внесение доли в размере 25% (25 тыс. руб.) было осуществлено денежными средствами 15.03.2025 г.;

-17.01.2025 г. принято решение (Протокол №3 внеочередного собрания участников ООО «Управляющая компания «СКОРОХОД ЛОФТ» от 17.01.2025г.) об увеличении уставного капитала ООО «ПГСК» с 100 тыс. руб. до 600 тыс. руб. за счет внесения дополнительных вкладов участников ООО «Управляющая компания «СКОРОХОД ЛОФТ». ООО «Охта Групп», владелец доли 25 % вносит дополнительный вклад в размере 125 тыс. руб.;

-27.03.2025. Обществом, как участником ООО «Лофт на Московском» принято решение о распределении прибыли за 2024г. (Протокол № 64 годового общего собрания участников «ООО «Лофт на Московском» от 27.03.2025г.) Общая сумма прибыли ООО «Лофт на Московском», подлежащая распределению, составляет 17 000 000,00 руб. ООО «Охта Групп», как владельцу 9,8% долей в УК ООО «Лофт на Московском», причитается к получению 1 666 000 руб.;

- 02.04.2025 г. Обществом, как единственным участником ООО «ПГСК», принято решение о распределении части прибыли за 2024г. (Решение №7 Единственного участника ООО «ПГСК» от 02.04.2025г.). Общая сумма прибыли ООО «ПГСК», составляет 18 600 000 руб. ООО «Охта Групп», как владельцу 100% долей в УК «ПГСК», причитается к получению 9 300 000,00 руб., оставшаяся часть чистой прибыли в размере 9 300 000 руб. осталась на развитие ООО «ПГСК»;

-15.04.2025 г. принято решение о направлении части чистой прибыли Общества по итогам за 2024 г. в размере 132 750,00 тыс. руб. на выплату дивидендов участникам Общества (Протокол №214 от 15.04.2025 г.);

- 25.04.2025 г. Обществом, как участником ООО «БРиз», принято решение о распределении прибыли прошлых лет (Протокол №118 внеочередного общего собрания участников ООО «БРиз» от 25.04.2025 г.). Общая сумма прибыли ООО «БРиз», подлежащая распределению, составляет 1 530 000 000,00 руб. ООО «Охта Групп», как владельцу 35,3% долей в УК ООО «БРиз», причитается к получению 540 090 000,00 руб.;

-09.06.2025г. в рамках договора купли-продажи 78 АВ №6930543 от 09.06.2025г., заключенного с Макаровым Сергеем Александровичем, Общество приобрело долю в размере 1% в УК ООО «Авангард Инвест»;

- 02.07.2025 г. Обществом, как участником ООО «БРиз», принято решение о распределении прибыли на 30.06.2025г. (Протокол №120 внеочередного общего собрания участников ООО «БРиз» от 02.07.2025 г.). Общая сумма прибыли ООО «БРиз», подлежащая распределению, составляет 595 000 000 руб. ООО «Охта Групп», как владельцу 35,3% долей в УК ООО «БРиз», причитается к получению 210 035 000,00 руб.;

-25.09.2025 г. принято решение о направлении части чистой прибыли Общества по состоянию на 31.07.2025г. в размере 347 091 836 руб. на выплату дивидендов участникам Общества (Протокол №219 от 05.09.2025 г.);

-18.11.2025г в рамках договора 78 АВ №7178798 от18.11.2025г., заключенного с Поляновским Анатолием Ефимовичем, Общество продало долю (35/80) в уставном капитале ООО «Охта Групп-Евгеньевская». Доход от продажи доли составил 1 680 000,00 тыс. руб.;

-04.12.2025 г. принято решение о направлении части чистой прибыли Общества по состоянию на 30.09.2025г. в размере 716 000 000 руб. на выплату дивидендов участникам Общества (Протокол №223 от 04.12.2025 г.);

- 15.12.2025 г. Обществом, как участником ООО «БРиз», принято решение о распределении прибыли на 30.09.2025г. (Протокол №121 внеочередного общего собрания участников ООО «БРиз» от 15.12.2025 г.). Общая сумма прибыли ООО «БРиз», подлежащая распределению, составляет 425 000 000 руб. ООО «Охта Групп», как владельцу 35,3% долей в УК ООО «БРиз», причитается к получению 150 025 000,00 руб.;

-17.12.2025г. принято решение (Протокол №28 внеочередного общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» от 17.12.2025г.) о внесении вклада в имущество ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» в размере 50 000 тыс. руб. ООО «Охта Групп», как владелец вносит вклад деньгами в размере 49 500 тыс. руб.;

1.8. Уставный капитал на 31 декабря 2025 г. оплачен полностью и составляет 28 700 тыс. руб.

Состав участников и их доля в уставном капитале по состоянию на 31.12.2025 г.:

- Свиныин В.В., доля в УК – 35,29412%, номинальная стоимость доли составляет 10 129,41 тыс. руб.

- Поляновский А.Е., доля в УК – 29,41176%, номинальная стоимость доли составляет 8 441,17 тыс. руб.

- Ривлин М.И., доля в УК – 17,64706%, номинальная стоимость доли составляет 5 064,71тыс. руб.

-Ольховская Н.А., доля в УК – 17,64706%, номинальная стоимость доли составляет 5 064,71тыс. руб.

1.9. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из федеральных стандартов и иных действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным Законом РФ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском

учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества составлена по формам, утвержденным Приказом МФ РФ № 159н от 07.11.2025.

Все стоимостные показатели в сформированной бухгалтерской отчетности приведены в тысячах рублей.

1.10. Аудитором бухгалтерской отчетности ООО "Охта Групп" за 2025 год, составленной по РСБУ, утверждено Общество с ограниченной ответственностью Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы» - член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (основной регистрационный номер записи 11606060790). Вознаграждение аудитора согласно договору составляет 550 тыс. руб.

Раздел 2. Раскрытие основных элементов учетной политики на 2025 г.

2.1. Основные средства и капитальные вложения.

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 10 % соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

В учете выделяются следующие виды однородных объектов ОС:

- земельные участки;
- здания, строения, помещения;
- производственное оборудование;
- транспортные средства;
- компьютерная и прочая офисная техника.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств - инвестиционная недвижимость.

Все объекты ОС, включая инвестиционную недвижимость, после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

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, которые использовались предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств. При этом капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией.

Учет арендованного имущества по ФСБУ 25/2018

Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки, условия и намерения реализации таких возможностей (п. 9 ФСБУ 25/2018).

Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей (п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

Для определения ставки дисконтирования использовались средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, на 31.12.2022 года ставка равна 12,0%.

Объекты учета аренды у арендодателя классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды. Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора.

2.3 Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина РФ от 30.05.2022 г. №86н на счете 04 «Нематериальные активы». Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, с первоначальной стоимостью, которая не превышает 500 000 руб. (п. 4 и п. 7 ФСБУ 14/2022)

Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений. Контроль наличия и движения таких активов осуществляется на забалансовом счете 013 «Малоценные НМА в эксплуатации» рабочего плана счетов, утвержденного в приложении N6 (п. 7 ФСБУ 14/2022).

Контроль за наличием и движением объектов, которые не удовлетворяют признакам пункта 4 ФСБУ 14/2022, но в отношении которых у организации есть исключительные права или права на основании лицензионных договоров (иных документов), осуществляется на забалансовом счете 014 «Объекты, не относящиеся к НМА, в эксплуатации» рабочего плана счетов, утвержденного в приложении №6. Такие объекты отражаются за балансом в условной оценке 1 руб. (п. 9 ФСБУ 14/2022)

Организация классифицирует нематериальные активы по следующим видам и группам (п. 12 ФСБУ 14/2022):

- компьютерные программы: для управленческих целей, для учетных целей, для коммерческих целей;
- базы данных: бухгалтерские, юридические, кадровые;
- секреты производства (ноу-хау);
- лицензии и разрешения.

Организация оценивает нематериальные активы по первоначальной стоимости по всем видам и группам, кроме указанных в пункте 2.2.7. (п. 15 и п. 16 ФСБУ 14/2022).

Нематериальные активы после признания оцениваются по переоцененной стоимости, если относятся к группе «Права пользования компьютерными программами для управленческих и учетных целей».

Уровень существенности отличия переоцененной стоимости объекта от его справедливой стоимости – более 5 процентов от балансовой стоимости на момент переоценки.

Переоценка проводится один раз на конец года путем пересчета первоначальной стоимости и накопленной амортизации. Коэффициент пересчета рассчитывается как отношение справедливой стоимости нематериального актива на дату переоценки к балансовой стоимости объекта на эту же дату. Накопленная дооценка списывается на нераспределенную прибыль при выбытии объекта (п.п. 19, 21, 22, 26 ФСБУ 14/2022).

Организация начисляет амортизацию с даты признания в бухгалтерском учете нематериального актива по дате его выбытия. Амортизация за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней эксплуатации (п. 38 ФСБУ 14/2022).

Амортизация начисляется (п.п. 39–41 ФСБУ 14/2022):

- линейным методом по группе «Права пользования компьютерными программами для управленческих и учетных целей»;
- способом уменьшаемого остатка с коэффициентом ускорения, равным 2, по группе «Товарный знак».

Организация начисляет амортизацию нематериальных активов ежемесячно (п. 37 ФСБУ 14/2022).

Организация проверяет элементы амортизации нематериальных активов на соответствие условиям их использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;

- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражаются без пересчета сравнительных показателей (п. 53 ФСБУ 14/2022, пункты 3 и 4 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений»).

2.4. Запасы

Запасы — это активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019).

К запасам относятся: сырье, материалы, готовая продукция и товары, незавершенное производство, а также объекты недвижимости, объекты интеллектуальной собственности (результаты интеллектуальной деятельности), приобретенные или создаваемые для продажи.

Запасы признаются, когда соблюдены следующие условия:

- высока вероятность, что понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод (реализацию цели деятельности некоммерческой организации);
- сумму понесенных затрат можно определить.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, а в отдельных случаях по справедливой стоимости;

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из двух величин:

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи.

Чистой стоимостью продажи запасов признается предполагаемая цена, по которой организация сможет их продать, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

При отпуске МПЗ в производство или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости запасов.

2.5. Доходы

Доходы от оказания услуг, выполнения работ считаются доходами от обычных видов деятельности Общества и отражаются на счете 90.01 «Выручка».

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от управления проектами, услуги по управлению;
- аренда зданий, помещений, земли;
- аренда машино-мест в паркинге;
- плата за право ограниченного пользования;

- реализация имущества, приобретенного для дальнейшей перепродажи (кроме реализации паев ГСК);
- прочие услуги.

Остальные доходы относятся к прочим.

Выручка от реализации работ, выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Иные доходы признаются по мере их образования (выявления) в следующем порядке:

- проценты по финансовым и товарным кредитам — ежеквартально, если иное не предусмотрено условиями договора; штрафы, пени, неустойки и суммы, причитающиеся в возмещение убытков — в том отчетном периоде, когда они признаны должником или вступило в силу соответствующее решение суда;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности — в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности;
- иные поступления — по мере их образования (выявления).

2.6. Затраты

Для учета затрат на производство организация применяет счет 25 «Общепроизводственные расходы», который в конце месяца списывается на счет 20 «Основное производство» и распределяется между номенклатурными группами прямо пропорционально объему выручки по каждой номенклатурной группе (консультационные услуги, услуги по управлению проектами, услуги по управлению строительством); для учета общехозяйственных затрат применяется счет 26 «Общехозяйственные расходы». В конце каждого месяца затраты с кредита счета 26 «Общехозяйственные расходы» списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

Расходы, осуществленные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам, учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» в соответствии с условиями признания активов и подлежат списанию в порядке, установленном бухгалтерским стандартом для расходов будущих периодов конкретного вида (Приказ МФ РФ №186н от 24.12.2010 г.).

2.7. Кредиты и займы

Затраты, связанные с получением займов и кредитов учитываются в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы, за исключением затрат, связанных с организацией выпуска и размещения собственных облигаций.

Затраты, связанные с организацией выпуска и размещения собственных облигаций, считать дополнительными расходами по займам, а именно иными расходами, непосредственно связанными с получением займов (кредитов) (п.3 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»). Дополнительные расходы, связанные с организацией выпуска и размещением собственных облигаций, включать равномерно в состав прочих расходов в течение срока размещения собственных облигаций.

2.8. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете и отчетности с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (со сроком обращения не более 12 месяцев) и долгосрочные (со сроком обращения более 12 месяцев). Начисление доходов по финансовым вложениям (в том числе начисленных процентов по договорам займа) отражаются на счёте 76 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разницу между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью в течение срока их обращения относить на финансовые результаты в составе прочих доходов равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную корректировку проводить ежеквартально. Для определения текущей рыночной стоимости финансовых вложений для целей бухгалтерской отчетности использовать информацию о рыночных ценах на эти финансовые вложения, организаторов торговли. В случае если по объекту финансовых вложений, ранее оцененному по текущей рыночной стоимости, на отчетную дату текущая рыночная стоимость не может быть определена, такой объект финансовых вложений учитывается в бухгалтерской отчетности по стоимости последней оценки.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. При выбытии векселя, принятого к учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется с учетом начисленного дисконта. При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Организация создает резервы под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое снижение стоимости финансовых вложений.

Порядок определения расчетной стоимости финансовых вложений приведен ниже.

Порядок определения расчетной стоимости финансовых вложений

Виды финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость	Метод определения расчетной стоимости финансовых вложений				Признаки устойчивого снижения стоимости
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций	Исходя из стоимости чистых активов дочерней компании,				Расчетная стоимость доли в УК имеет отрицательную динамику на протяжении 3-х лет подряд и ниже учетной стоимости финансовых вложений
	Расчетная стоимость вклада в уставный капитал	=	Величина чистых активов компании, акциями (долями) которой владеет Организация на последнюю отчетную дату перед формированием резерва	Доля в уставном капитале, %	
Долговые ценные бумаги	Расчетная стоимость ЦБ = Первоначальная стоимость ЦБ × Чистые активы заёмщика, определенные на последнюю отчетную дату : Чистые активы заёмщика, рассчитанные на последнюю отчетную дату до предоставления заёмных средств				Объявление эмитента банкротом или появление у него признаков банкротства; на отчетную дату и на предыдущую отчетную дату расчетная стоимость ЦБ существенно ниже учетной
	Исходя из финансового положения кредитора и планируемого срока погашения по договору,				
Предоставленные займы	Проверка и анализ ФХД кредитора, действующий срок задолженности по договору				Объявление банкротом или признаков банкротства
Приобретенные права требования	Проверка и анализ ФХД кредитора, действующий срок задолженности по договору				Объявление банкротом или признаков банкротства

Организация устанавливает следующий уровень существенности: изменение расчетной стоимости финансовых вложений отчетного периода по отношению к предыдущему для целей бухучета составляет не менее 50%.

Порядок проведения проверки на обесценение финансовых вложений

Проверка на обесценение финансовых вложений в целях создания резерва под обесценение финансовых вложений проводится раз в год по состоянию на 31 декабря.

Организация запрашивает подтверждающие документы у проверяемого лица, в частности Бухгалтерскую отчетность. Приказом Руководителя Организации назначается комиссия на проведение проверки на обесценение финансовых вложений на основании подтверждающих документов.

По результатам проверки комиссией выносится решение о создании/не создании резерва под обесценивание финансовых вложений. Решение оформляется Актом о результатах проверки в письменной произвольной форме.

Создание резерва на обесценение финансовых вложений

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений или иной суммы, который формируется за счет финансовых результатов.

Сумма резерва может изменяться в случаях, если:

- при последующих проверках на обесценение расчетная цена ценной бумаги изменяется (уменьшается или увеличивается);
- при последующих проверках выявлено, что ценные бумаги больше не соответствуют критериям обесценения;
- обесцениваемая ценная бумага выбывает.

Ценные бумаги, по которым установлено существенное снижение цены, в бухучете отражаются по первоначальной (учетной) стоимости, а в бухгалтерской отчетности – по расчетной стоимости (т. е. как разницу между учетной ценой и суммой резерва созданного под их обесценение).

Организация не создает резервов под снижение стоимости материальных ценностей, за исключением случая заключения договора купли-продажи ниже балансовой стоимости.

2.9. Оценочные обязательства и резервы

Общество учитывает оценочные обязательства по оплате ежегодных отпусков работников. Оценочные обязательства отражаются по кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов» в корреспонденции со счетами учета расходов. Оценочные обязательства формируются ежеквартально, из расчета среднедневной заработной платы работников (за исключением уволенных в расчетном периоде) рассчитанной по итогам расчетного периода, умноженной на количество заработанных дней отпуска за расчетный период, увеличенной на сумму страховых взносов. Срок исполнения оценочного обязательства менее 12 месяцев. В бухгалтерском балансе оценочные обязательства

отражаются в пассиве по строке «Оценочные обязательства» в разделе «Краткосрочные обязательства».

Общество создает резервы по сомнительным долгам. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения им долга (полностью или частично).

Организация не создает резервы на ремонт основных средств.

Организация не создает резервов под снижение стоимости материальных ценностей, за исключением случая заключения договора купли-продажи ниже балансовой стоимости актива.

2.10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Отчет о движении денежных потоков составляется Обществом на основании ПБУ 23/2011. В Отчете отражают денежные потоки организации, а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода. Денежные потоки организации - это платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов. К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости - депозитные вклады до востребования, краткосрочные банковские депозиты (не более 60 дней), высоколиквидные векселя.

2.11. Учет расчетов по налогу на прибыль

Организация применяет Положение по бухгалтерскому учету 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль», утвержденное Приказом Минфина РФ от 19 ноября 2002г. №114н в редакции Приказа от 20.11.2018г. №236н.

Организация применяет «балансовый метод» учета налога на прибыль, на основе рекомендации Бухгалтерского методологического центра №Р-102/2019-КпР «Порядок учета налога на прибыль» (утв. Фондом «НРБУ «БМЦ» 26.04.2019).

Информация о постоянных и временных разниц формируется на основании первичных учетных документов на счетах налогового учета в программе 1С 8.3.

Организация отражает отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства развернуто.

2.12 Прочие доходы и расходы

В связи с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с 01, в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни показываются свернуто по следующим показателям:

- доходы/расходы, связанные с реализацией имущества;
- доходы/расходы, связанные с реализацией права;
- доходы/расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования;
- курсовые разницы;
- резервы по сомнительным долгам;
- прибыли и убытки прошлых лет.

2.13. Налог на добавленную стоимость

Обществом предусмотрено ведение отдельного учета сумм налога по приобретенным товарам (работам, услугам), в том числе по основным средствам и нематериальным активам, используемым для осуществления как облагаемых налогом, так и не подлежащих налогообложению (освобожденных от налогообложения).

Общество не ведет отдельный учет в тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции, по реализации которых не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство. При этом все суммы налога, предъявленные продавцами используемых в производстве товаров (работ, услуг), имущественных прав в указанном налоговом периоде, подлежат вычету. При исчислении совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых не подлежат налогообложению, учитываются следующие расходы: заработная плата сотрудников отдела, принимающих участие в формировании соответствующих доходов, а также страховые взносы, исчисленные с этой заработной платы, в доле, приходящейся на необлагаемую деятельность; общехозяйственные расходы, отраженные на счете 26 и прочие общие расходы, отраженные на счете 91 в доле, приходящейся на необлагаемую деятельность. Прямые расходы по необлагаемой деятельности также включаются в общую величину совокупных расходов в расчете превышения доли «5 процентов».

2.14. Существенность

Существенность ошибки Общество определяет самостоятельно, исходя как из величины, так и характера ошибки. Общество устанавливает следующий уровень существенности: совокупная величина искажений показателей по всем статьям бухгалтерской отчетности (бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах) составляет не менее 1% валюты баланса.

Раздел 3. Раскрытие показателей Бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы

По состоянию на 31.12.2025 г. в Обществе имеются следующие нематериальные активы

Наименование нематериального актива	Первоначальная стоимость, в тыс. руб.	Амортизация, в тыс. руб.	Остаточная стоимость, в тыс. руб.
Сайт Okhta.com	119	119	-
Итого	119	119	-

3.2 Основные средства

Обществом по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. арендуются объекты недвижимого имущества по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. А, расположенные на 1, 2 и 3 этаже. В учете признано право пользования активом, а также обязательство по аренде.

Контрагент	Предмет договора	Срок договора	ППА на 31.12.2025г., тыс. руб.	Ставка дисконтирования в 2025 г.
ИП Быстрицкий А.В.	Аренда нежилого помещения 105,1 м2	до 31.12.2029 г.	4 890	13%
ИП Еремкина О.В.	Аренда нежилого помещения 103.39 м2	до 31.12.2029 г.	4 242	13%
ИП Зыкова В.В.	Аренда нежилого помещения 103.39 м2	до 31.12.2029 г.	4 239	13%
ИП Яковьюк Д.Р.	Аренда нежилого помещения 106.52 м2	до 31.12.2029 г.	4 352	13%
Петербургский арендный №1, Д.У. ЗПИФ комбинированный	Аренда нежилого помещения 10-Н 626,7м2	до 31.12.2029 г.	24 423	13%
ИП Осипова Н.В.	Аренда нежилого помещения 12-Н м2	до 31.12.2029 г.	356	13%

28.06.2024 г. Общество выкупило и приняло в собственность автомобиль по договору лизинга с АО ЛК «Роделен», остаточная стоимость на 31.12.2025 г. – 1 235,8 тыс. руб.

Изменение оценочных значений по состоянию на 31.12.2025 г. не производилось. Признаков обесценения объектов основных средств и ППА не выявлено.

Таблицы о наличии и движении основных средств и ППА приведены ниже.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период										На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	спецсво		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение					
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	31 992	(18 652)	191	-	-	(2 436)	-	-	-	-	-	32 183	(21 088)	
	За 2024 г.	55 209	(8 345)	105	(35 712)	1 824	(2 148)	-	-	-	-	-	31 992	(18 652)	
в том числе:															
Помещения	За 2025 г.	7 122	(919)	-	-	-	(345)	-	-	-	-	-	7 122	(1 264)	
	За 2024 г.	15 122	(2 195)	-	(8 000)	1 672	(396)	-	-	-	-	-	7 122	(919)	
Офисное оборудование	За 2025 г.	7 290	(5 273)	191	-	-	(818)	-	-	-	-	-	7 481	(6 091)	
	За 2024 г.	7 338	(4 558)	105	(152)	152	(868)	-	-	-	-	-	7 290	(5 273)	
Транспортные средства	За 2025 г.	12 390	(10 374)	-	-	-	(781)	-	-	-	-	-	12 390	(11 154)	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	(390)	-	-	-	-	-	12 390	(10 374)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	141	(77)	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-	141	(105)	
	За 2024 г.	141	(49)	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-	141	(77)	
Земельные участки	За 2025 г.	647	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	647	-	
	За 2024 г.	28 207	-	-	(27 560)	-	-	-	-	-	-	-	647	-	
Другие виды основных средств	За 2025 г.	4 402	(2 008)	-	-	-	(465)	-	-	-	-	-	4 402	(2 474)	
	За 2024 г.	4 402	(1 543)	-	-	-	(465)	-	-	-	-	-	4 402	(2 008)	
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Проаудировано АО «АСС»

Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накоплены с амортизации и обесценение	*	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накоплены с амортизации и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	126 221	(26 870)	3 022	(6 606)	-	(10 350)	-	-	-	122 637	(37 220)
	За 2024 г.	145 228	(29 721)	6 923	(13 539)	3 128	(10 261)	-	-	-	126 221	(26 870)
в том числе:												
Арендные помещения	За 2025 г.	76 699	(26 870)	3 022	-	-	(10 350)	-	-	-	79 721	(37 220)
	За 2024 г.	80 539	(20 128)	6 317	(10 157)	3 128	(9 870)	-	-	-	76 699	(26 870)
Права пользования машино-местами	За 2025 г.	49 522	-	-	(6 606)	-	-	-	-	-	42 916	-
	За 2024 г.	52 290	-	606	(3 373)	-	-	-	-	-	49 522	-

3.3. Финансовые вложения

3.3.1. Движение финансовых вложений, по которым определялась текущая рыночная стоимость, в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	Реклассификация	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка
					первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка					
Долгосрочные - всего	за 2025г.	3 316 540	-	121 190	(524 973)	-	-	-	(46 000)	2 866 757	-
	за 2024г.	4 920 258	-	302 022	(1 586 738)	-	-	-	(319 000)	3 316 540	-
в том числе: предоставленные займы	за 2025г.	853 220	-	52 268	(524 969)	-	-	-	(46 000)	334 519	-
	за 2024г.	1 203 746	-	227 042	(258 568)	-	-	-	(319 000)	853 220	-
доли участия в уставном капитале	за 2025г.	2 456 945	-	68 922	(4)	-	-	-	-	2 525 863	-
	за 2024г.	3 710 136	-	74 980	(1 328 170)	-	-	-	-	2 456 945	-
векселя	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
приобретенные права требования	за 2025г.	6 376	-	-	-	-	-	-	-	6 376	-
	за 2024г.	6 376	-	-	-	-	-	-	-	6 376	-
Краткосрочные - всего	за 2025г.	329 353	-	190 280	(490 925)	-	-	-	46 000	74 708	-
	за 2024г.	480 603	-	382 885	(853 135)	-	-	-	319 000	329 353	-
в том числе: представленные займы	за 2025г.	329 353	-	190 280	(490 925)	-	-	-	46 000	74 708	-
	за 2024г.	480 603	-	382 885	(853 135)	-	-	-	319 000	329 353	-
приобретенные права требования	за 2025г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	за 2025г.	3 645 893	-	311 470	(1 015 898)	-	-	-	-	2 941 465	-
	за 2024г.	5 400 861	-	684 907	(2 439 873)	-	-	-	-	3 645 893	-

3.3.2. Наличие финансовых вложений (доли в уставные капиталы (УК), паи, предоставленные займы, приобретенные права требования), по которым не определялась текущая рыночная стоимость:

Финансовые вложения	На 31.12.2025 г. в тыс. руб.	Резерв под обесценение финансовых вложений
Доли в уставном капитале:	2 525 863	
Доля 1% в уставном капитале ООО «Авангард Инвест»	100	
Доля 35,3% в уставном капитале ООО "БРиз"	441 250	
Доля 9,8% в уставном капитале ООО «Лофт на Московском»	62 720	
Доля 100% ООО «ПГСК»	2000	
Доля 25,85% ООО "Специализированный застройщик «ОГДН»	105 985	
Доля 70% в уставном капитале. ООО «Охта Групп-Новосаратовка»	700	
Доля 50% в уставном капитале ООО «Охта Групп-Петергоф»	133 000	
В том числе вклад в имущество	49 500	
Доля 100% в уставном капитале ООО «Охта Капитал»	1 390 971	
Доля 52% в уставном капитале ООО «Петровская Слобода»	308 060	
Доля 100% в уставном капитале ООО "Румб инжиниринг"	12 230	
Доля 30% в уставном капитале ООО «Твардовского 18»	68 697	
Доля 25% в уставном капитале ООО "УК "СКОРОХОД ЛОФТ"	150	

Финансовые вложения	На 31.12.2025 г. в тыс. руб.	Срок возврата	Резерв под обесценение финансовых вложений
Предоставленные займы:	409 227		
Краткосрочные: в т.ч.	74 708		
ООО «Балтийская Медиа Компания»	5 000	12.01.2026	
ООО «ГРЕЙП ГРУПП»	4 000	15.11.2026	
ООО «ОГДН»	7 755	30.06.2026	
ООО «Персонал-Технология»	453	31.12.2025	
ООО «Петровская Слобода»	5 500	11.08.2026	
ООО «Петровская Слобода»	46 000	31.12.2026	
Сухарева Наталья Викторовна	6 000	19.10.2026	
Долгосрочные в т.ч.:	334 519		
ООО «Онего Сети»	51 000	31.12.2027	

ООО «Охта Групп Новосаратовка»	43 804	02.04.2027	
ООО «Петровская Слобода»	15 000	31.12.2027	
ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский»	5 400	31.12.2030	
ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп Петергоф»	219 315	27.09.2028	

Процентные ставки составляют 10-19%.

Финансовые вложения	На 31.12.2025 г. в тыс. руб.	Срок возврата	Резерв под обесценение финансовых вложений
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг:	6 376		-
Долгосрочные: в т.ч.	6 376		-
ООО «Мегалит» (ИНН 7810152928)	5 188	31.03.2027	-
ООО «Мегалит» (ИНН 7838496598)	1 188	31.03.2027	-

3.3.3 Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2023 г., тыс. руб.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге – всего			634 000
в том числе:			
залог доли в уставном капитале ООО «БРИЗ»	-	-	441 250
залог доли в уставном капитале ООО «Лофт на Московском»	62 720	62 720	62 720
залог доли в уставном капитале ООО «Охта Групп - Ижора»	-	-	-
залог доли в уставном капитале ООО «М 10»	-	-	-
залог доли в уставном капитале ООО «Охта Групп-Евгеньевская»	-	-	-
залог доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «ОГДН»	-	-	46 530
залог доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»	83 500	83 500	83 500
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) – всего			-
в том числе:			
- - -			
Иное использование финансовых вложений			-

3. 4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в бухгалтерской отчетности подразделяется по видам (краткосрочная и долгосрочная) в составе раздела II «Оборотные активы».

3.4.1. Наличие дебиторской задолженности (существенной) Общества

в части «Расчетов с поставщиками и подрядчиками» (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Контрагенты	Предмет договора	На 31.12.2025 г., в тыс. руб.	Срок погашения по договору
Договоры			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 239	
в т.ч. существенные			
АКРА АО		591	
Договор №06-06-38/21-К.20.120 от 06.07.2021 г. ДС 3 от 28.06.2025г.	Осуществление рейтинговых действий	591	30.06.2026 г.
АО "АСС		275	
Договор № АО-24--25 от 23.10.2025	Аудиторские услуги	275	До полного надлежащего исполнения
Еремкина Ольга Вадимовна ИП		132	
СПЛИ-20/03-08 от 01.03.2020 г. ДС от 03.12.2020 г. (обеспечительный платеж)	Обеспечительный платеж	132	Зачитывается в счет последнего месяца аренды
Зыкова В.В. ИП		132	
СПЛИ-20/03-08 от 01.03.2020 г. ДС от 03.12.2020 г. (обеспечительный платеж)	Обеспечительный платеж	132	Зачитывается в счет последнего месяца аренды
Быстрицкий А.В. ИП		135	
Договор аренды №СПЛИ-20/03-07 от 01.03.2020 г. (обеспечительный платеж)	Обеспечительный платеж	135	
Петербургский арендный №1, Д.У. ЗПИФ комбинированный		931	
Договор аренды №СПЛИ-20/03-09 от 01.03.2020 г. (обеспечительный платеж)	Обеспечительный платеж	931	Зачитывается в счет последнего месяца аренды
Урал-Пресс СПб		196	
Сч 004270-000450 от 28.11.2025г.	Пресса	196	30.09.2026 г.
Яковьюк Дарья Ростиславовна ИП		136	
СПЛИ-20/03-08 от 01.03.2020 г. ДС от 03.12.2020 г. (обеспечительный платеж)	Обеспечительный платеж	136	Зачитывается в счет последнего месяца аренды

в части «Расчетов с покупателями» (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Контрагенты	Предмет договора	На 31.12.2025г.,	Срок погашения
-------------	------------------	------------------	----------------

Договоры		в тыс. руб.	
Расчеты с покупателями		56 080	
в т.ч. существенные			
ООО "ПЕТРОВСКАЯ СЛОБОДА"		47 500	
Договор №ОГ-24/02-01 от 01.02.2025	Реализация земельного участка и нежилого помещения	47 500	31.12.2026
ООО «Лофт на Московском»		5 406	
Соглашение №ОГ-ДЕВ-20/03-01 об оказании услуг по управлению инвестиционным проектом от 10.03.2020 г.	услуги по управлению проектом	5 406	фактически погашена в 1 кв. 2026 г.
ООО «Специализированный застройщик «М 10»		1 600	
Договор б/н от 25.12.2020г.	Передача полномочий ЕИО управляющей организации	1 600	

части «Расчетов с разными дебиторами» (строка 1230 Бухгалтерского баланса)

Контрагенты	Предмет договора	На 31.12.2025 г., в тыс. руб.	Срок оплаты
Договоры			
Проценты по займам к получению		232 999	
в т.ч. существенные			
ООО «Грейп Групп»		1 406	срок погашения – одновременно с возвратом займа /краткосрочная
Дебердеев Р.А.		4 251	срок погашения – одновременно с возвратом займа /краткосрочная
ООО «Капитал Консалтинг»		176	срок погашения – одновременно с возвратом займа /краткосрочная
НКО НКЦ (АО)		2 444	Погашены 12.01.2026/краткосрочная
ООО «ОГДН»		901	срок погашения – одновременно с возвратом займа / краткосрочная
ООО «Охта Групп-Новосаратовка»		44 154	срок погашения – одновременно с возвратом займа / долгосрочная
ООО «ОНЕГО СЕТИ»		12 666	срок погашения – одновременно с возвратом займа/долгосрочная
ООО «Петровская Слобода»		1 226	срок погашения – одновременно с возвратом займа /долгосрочная

ООО «Петровская Слобода»		26 999	срок погашения – одновременно с возвратом займа /краткосрочная
Поляновский А.Е.		60 051	срок погашения – одновременно с возвратом займа/краткосрочная
ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский»		1 808	срок погашения – одновременно с возвратом займа/долгосрочная
ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп Петергоф»		76 505	срок погашения – одновременно с возвратом займа/долгосрочная
Расчеты с прочими дебиторами		19 942	
В т.ч. существенные			
ООО «Мегалит»			
Агентский дог. №ОГ- 19/04-02 от 01.04.2019		1 362	31.03.2027
НКО АО "Национальный расчетный депозитарий"			
Договор эмис-го счета №Д-20-22-633 от 17.09.20 г. (5 купон. период)	Перечисление д/ср для выплаты купон. дохода по облигациям	17 450	08.01.2026

Просроченная существенная дебиторская задолженность отсутствует.

3. 5. Кредиторская задолженность

Наличие кредиторской задолженности (существенной) Общества

в части «Расчетов с поставщиками и подрядчиками»:

Контрагенты	Срок действия до	На 31.12.2025 г., в тыс. руб.	Предмет
Договоры			
В т.ч. существенные			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		546	
ООО «СВИФТДРАЙВ РУС»			
Договор № 26/10/23-297 от 10.11.2023	Погашено 20.01.2026	75	Услуги организации перевозок за декабрь 25
ООО «Румб Инжиниринг»			
Договоры на обслуживание, электроэнергию, водоснабжение	-	255	Услуги по обслуживанию, электроэнергия, водоснабжение

в части «Расчетов с покупателями и заказчиками»:

Контрагенты	Предмет договора	На 31.12.2025 г.,	Предмет
-------------	------------------	-------------------	---------

Договоры		в тыс. руб.	
Расчеты с покупателями и заказчиками		5 676	Аванс

в части «Расчетов с разными кредиторами»:

Контрагенты	Срок действия до	На 31.12.2025 г., в тыс. руб.
Договоры		
Расчеты с разными кредиторами		30 012
В том числе: Обеспечительный платеж по договору купли-продажи доли в УК ООО «Твардовского 18»		30 000

Просроченная существенная кредиторская задолженность отсутствует.

3.6. Заемные средства Общества

Общество привлекает заемные средства путем получения займов, а также путем выпуска облигаций и векселей.

Долгосрочные заемные средства на 31.12.2025 г.:

Контрагент	Срок возврата	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	Срок возврата/условия
Долгосрочные займы		140 000	
<i>Сусеков Сергей Павлович</i>			
Договор займа №ОГ-25/11-01 от 05.11.2025 (16%)	05.05.2027	100 000	
<i>Тябук Светлана Константиновна</i>			
Договор займа №ОГ-16/12-06 от 20.12.2016г. (18%)	30.11.2027	40 000	
Проценты по долгосрочным займам		0	

Краткосрочные заемные средства на 31.12.2025 г.:

Контрагент	Срок возврата	На 31.12.2025г., тыс. руб.	Срок возврата/условия
Краткосрочные займы		1 162 967	
<i>Сусеков Сергей Павлович</i>		200 000	
Дог займа № ОГ-23/01-01 от 16.01.2023г.	16.07.2026	200 000	
<i>ООО «БРИЗ»</i>		864 167	
Дог займа № БР-23/02-01 от 01.02.23г. (3%)	28.09.2026	134 276	
Договор займа № БР-23/03-01 от 30.03.23г (3%)	26.11.2026	35 300	
Договор займа № БР-23/07-01 от 13.07.23г. (2%)	14.11.2026	208 270	
Договор займа № БР-24/01-02 от 19.01.2024г. (2%)	24.11.2026	46 748	
Договор займа № БР-25/07-01 от 15.07.2025г. (2%)	30.11.2026	19 503	

Договор займа № БР-25/11-01 от 06.11.2025г. (2%)	06.11.2026	150 025	
Договор займа № БР-25/12-02 от 17.12.2025 (2%)	16.11.2026	270 045	
Свинын Владимир Владимирович		2 820	
Договор займа б/н (беспроцентный)	11.04.2026	2 820	
ООО «ОХТА КАПИТАЛ»		95 980	
Договор займа № ОК-23/12-02 от 20.12.23 г (3%)	17.09.2026	95 980	

Проценты по краткосрочным займам		43 611	
ООО «БРИЗ»		31 992	Проценты оплачиваются одновременно с возвратом тела займа
ЗАО «Мегалит»		1 520	Срок возврата по ДС от 30.12.2022 г. -2025г.
ООО «Охта Капитал»		10 099	Проценты оплачиваются одновременно с возвратом тела займа

Выпуск собственных облигаций		500 000	
Рег. номер выпуска 4B02-03-00551-R-001P от 22.08.2023 г.	-	500 000	Срок размещения на 1092 к.д. Дата погашения – 07.10.2026
Проценты по собственным облигациям, начисленные на 31.12.2023 г.		16 301	
Рег. номер выпуска 4B02-03-00551-R-001P от 22.08.2023 г.	-	16 301	Дата выплаты купона – 08.01.2026

Выпуск собственных облигаций		500 000	
-	500 000	Срок размещения на 1092 к.д. Дата погашения – 07.10.2026	
Проценты по собственным облигациям, начисленные на 31.12.2025 г.		16 301	
-	17 450	Дата выплаты купона – 08.01.2026	

Простые векселя		151 084	Без процентов
ООО «Мегалит-Охта Групп»	151 084	Срок платежа по предъявлении, но не позднее 31.12.2027	

3.7. Добавочный капитал

Добавочный капитал в размере 1 928 089 тыс. руб. связан с внесением имущества при увеличении уставного капитала ООО «Охта Групп».

3.8. Оценочные обязательства Общества

в тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства – всего	3 433	5 242	(6 113)		2 562
в том числе: оценочное обязательство по оплате отпусков	3 433	5 242	(6 113)		2 562

3.9. Прочие внеоборотные активы

Значение показателя прочих внеоборотных активов по состоянию на 31.12.2025 г. равно 0:

Согласно Учетной политике Общества затраты, связанные с размещением облигационного займа, признаются дополнительными расходами по займам, а именно иными расходами, непосредственно связанными с получением займов (кредитов) (п. 3 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»).

Согласно Учетной политике Общества дополнительные расходы, связанные с организацией выпуска и размещением собственных облигаций, принято включать равномерно в состав прочих расходов в течение срока размещения собственных облигаций (срок обращения - 1092 календарных дней с даты размещения облигаций).

3.10. Прочие оборотные активы

В состав прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2025 г. включены:

- расходы, связанные с размещением третьего облигационного займа – 2 876 тыс. руб.,
- неисключительные права на срок более 1 года – 19 тыс. руб.

3.11. Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на 31.12.2025г. остаток денежных средств составляет:

- расчетные счета - 694 тыс. руб.,
- валютные счета - 5,5 тыс. EUR (512 тыс. руб.),
- прочие специальные счета- 273 тыс. руб.

Денежные средства по состоянию на 31.12.2025 г размещены на депозитных счетах в банках:

- Филиал БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге, в сумме 28 000 тыс. руб. по 12.01.2026 г. под 13,6% годовых;
- НКО НКЦ (АО) в сумме 106 263 тыс. руб. по 12.01.2026 г. под 15,9% годовых;

- НКО НКЦ (АО) в сумме 599 363 тыс. руб. по 12.01.2026 г. под 15,89% годовых;
- НКО НКЦ (АО) в сумме 20 106 тыс. руб. по 12.01.2026 г. под 15,89% годовых;
- НКО НКЦ (АО) в сумме 20 517 тыс. руб. по 12.01.2026 г. под 15,89% годовых;
- НКО НКЦ (АО) в сумме 6 491 тыс. руб. по 12.01.2026 г. под 15,89% годовых;
- НКО НКЦ (АО) в сумме 219 990 тыс. руб. по 12.01.2026 г. под 15,85% годовых;

3.12. Прочие обязательства

В составе прочих обязательств отражено обязательство по аренде, оцениваемое как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Наименование	Срока баланса	На 31.12.2025, тыс. руб.	На 31.12.2024, тыс. руб.
Арендные обязательства сроком погашения более года	1450	42 075	49 920
Арендные обязательства сроком погашения не более года	1550	10 536	8 638
ИТОГО		52 611	58 558

Раздел 4. Расшифровка показателей Отчета о финансовых результатах

4.1 Расшифровка показателя «Выручка» (строка 2110 отчета о финансовых результатах):

Наименование дохода	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Выручка от управления проектами	19 272	21 048
Аренда помещений	5 049	5 024
Аренда машино-мест в паркинге	4 005	4 041
Аренда земли	-	1
Прочие услуги по управлению (вознаграждение управляющей компании)		1 667
Аренда зданий	-	3
Плата за право ограниченного пользования (сервитут)	-	1
Контроль и надзор	191	
Итого	28 517	31 785

4.2 Расшифровка показателя «Себестоимость продаж» (строка 2120 отчета о финансовых результатах):

Наименование расхода	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Амортизация ОС	231	282
Заработная плата	59 671	69 120
Транспортные расходы	6	10
Отчисления с ФОТ	13 409	11 436
Участие в проф. или отраслевых саморегулируемых организациях	96	96
Прочие	28	5 055
Итого	73 441	85 999

4.3. Расшифровка показателя «Управленческие расходы» (строка 2220 отчета о финансовых результатах):

Наименование расхода	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Аренда помещений (в т.ч. амортизация арендованных помещений)	1 428	913
Агентские услуги	4 997	16
Амортизация ОС	10 553	11 142
Амортизация предмета лизинга (автомобиль)	781	781
Аудит	3 830	4 848
Коммунальные платежи	5 427	4 473
Техническое обслуживание арендуемых помещений и ОС	1488	852
Текущий ремонт арендуемого помещения	37	8
Расходы на персонал, включая оплату труда и прочие расходы, связанные с выполнением трудовых обязанностей, а также аттестацию рабочих мест, охрану труда и пожарную безопасность	16 228	21 219
Представительские расходы	149	77
Отчисления с ФОТ	2 253	3 083
Услуги связи и интернет	934	783
Консультационные услуги, в т.ч. юридические консультации и тренинги/семинары	4 617	22 881
Нотариальные и регистрационные услуги	261	180
Оценочные услуги	1 319	1 412
Рекламные услуги, включая обслуживание сайта	1 600	1 573
Страхование имущества	502	998
Транспортные услуги, включая услуги въезда\выезда на арендуемые площади	1 898	1 508
Телефонная связь	361	259
Канцтовары и хозяйственный инвентарь	1 832	1 839
Update программного обеспечения /списание программного обеспечения	139	258
Прочие расходы	2 662	4 552
Итого	63 296	83 655

4.4. Расшифровка показателя по стр. 2310:

Наименование дохода	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Доходы от участия в других организациях (строка 2310):	796 060	1 547 256
- Дивиденды полученные:		
в т.ч. от участия в ООО "БРиз"	783 130	757 026
в т.ч. от участия в ООО "ПГСК"	9 300	-
в т.ч. от участия в ООО «ЛОФТ НА МОСКОВСКОМ»	1 450	-
в т.ч. от участия в ООО «Охта Групп - Евгеньевская»	-	81 563
в т.ч. от участия в ООО «Румб Инжиниринг»	500	3 000
Доходы от уменьшение доли в УК в ООО «Охта Групп -Евгеньевская»	-	349 995

- Доходы от ликвидации ООО "ОХТА ГРУПП - ИЖОРА"	-	355 672
-Доходы от реализации долей в уставном капитале «Охта Групп-Евгеньевская»	1 680	-
Проценты к получению (строка 2320): в т.ч.	278 685	296 032
Проценты к получению по займам	85 309	165 816
Проценты к получению по депозитным вкладам	193 376	130 216

4.5. Расшифровка показателя по стр.2330:

Наименование расхода	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Проценты к уплате (строка 2330) в т.ч.	161 315	294 073
Проценты к уплате по займам	76 794	100 253
Проценты к уплате по кредитам		
Проценты к уплате по собственным облигациям	77 721	186 140
Процентные расходы по аренде	6 800	7 680

Раскрытие по организациям относится к показателям 2025г.

4.6 В связи с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», в отчете о финансовых результатах показатели прочих доходов и прочих расходов, связанные с одним или несколькими аналогичными фактами хозяйственной жизни показываются свернуто. Сопоставимые показатели за 2024 год были соответственно откорректированы.

2024 год

Наименование прочего дохода / расхода	Показатели (развернуто), тыс.руб.		Показатель в отчете о финансовых результатах за 2024 год (свернуто), тыс.руб.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Доходы/расходы, связанные с реализацией права	377 276	(377 276)	-	-
Доходы/расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	1 037 103	(713 705)	323 398	-
Курсовые разницы	135 270	(67 196)	68 074	-

2025 год

Наименование прочего дохода / расхода	Показатели (развернуто), тыс. руб.		Показатель в отчете о финансовых результатах за 2025 год (свернуто), тыс. руб.	
	Прочие доходы	Прочие расходы	Прочие доходы	Прочие расходы
Доходы/расходы, связанные с реализацией права	640 147	(643 371)	-	(3 224)
Доходы/расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	7 168	(6 606)	562	-
Курсовые разницы	12 826	(204 592)	-	(191 766)

Раздел 5. Расчеты по налогу на прибыль

По данным бухгалтерского учета Общества Прибыль отчетного периода (до налогообложения) составила 601 243 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль 4 621 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль за 2025 год – 48 952 тыс. руб. – включает в себя, в частности, начисление отложенного налога с налогового убытка за 2025 год, а также корректировки счета 09 и 77, связанные с различием в признании в бухгалтерском и налоговом учете основных средств, оценочных обязательств, курсовых разниц, расходов будущих периодов и арендных обязательств.

Расшифровка отложенных налоговых активов и обязательств

тыс. руб.

Показатель	На 31.12.2025 г.	31.12.2024 г.	Изменение
Отложенные налоговые активы:	179 509	218 517	(39 008)
- по налоговым убыткам	102 378	102 378	-
- по арендным обязательствам	16 587	19 542	(2 955)
- по резервам по предстоящим отпускам	641	858	(217)
- по расходам будущих периодов	59 846	64 522	(4 676)
- по курсовым разницам	-	31 174	(31 174)
- по основным средствам	57	43	14
Отложенные налоговые обязательства:	14 569	102 529	(87 960)
- по основным средствам	11 135	13 238	(2 103)
- по курсовым разницам	-	84 388	(84 388)
- по арендным обязательствам	-	-	-
- по процентным обязательствам	3 434	4 903	(1 469)
Изменение отложенных налогов за 2025 год			

Раздел 6. Расшифровка существенных показателей Отчета о движении денежных средств

В разделе Денежные потоки от текущих операций по строке 4119 «Прочие поступления» в общей сумме 150 478 тыс. руб. Общество отразило следующие платежи:

- возврат депозита – 142 877 тыс. руб.,

- Возмещение по соглашению от 19.04.2024 к договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО "СЗ М10", согласно акту о расчете потерь от 29.08.2024 – 6 492 тыс.руб.

- Вознаграждение по Договору №ОГ-24/11-02 от 01.11.2024г., Белявский А.В. 1 088 тыс. руб.

- прочее – 21 тыс. руб.

В разделе Денежные потоки от текущих операций по строке 4129 «Прочие платежи» в общей сумме 20 304 тыс. руб. Общество отразило следующие платежи:

- платежи на банковское обслуживание - 597 тыс. руб.;
- арендные платежи – 15 723 тыс. руб.
- благотворительность–764 тыс. руб.;
- прочие платежи – 3 220 тыс. руб.

Раздел 7. Раскрытие прочих существенных показателей Общества

Согласно Приказа руководителя № 1-ОБЕСЦ/ФЗ от 29.12.2025 г. и № 1И от 27.12.2025 г. были проведены проверки на наличие признаков обесценения финансовых вложений и дебиторской задолженности.

Проверка на наличие признаков обесценения финансовых вложений производилась согласно выбранной методике, утвержденной Учетной политикой Общества (см. п. 2.6 Пояснений).

Для оценки условий устойчивого снижения расчетной стоимости финансовых вложений в части долей владения в УК других компаний была запрошена и получена у дочерних компаний Годовая бухгалтерская отчетность по состоянию на 31.12.2025 г., на основании которой была определена Расчетная стоимость каждого финансового вложения по следующей формуле:

Расчетная стоимость вложения = СЧА по Бухгалтерскому балансу дочерней компании по состоянию на 31.12.2025 г. * доля участия Общества в УК дочерней компании.

В случае выявления отрицательной разницы между Расчетной и Учетной (балансовой) стоимости, проводился более детальный анализ на предмет устойчивости снижения в сравнении с аналогичными показателями отчетности на предыдущую отчетную дату.

Анализ не выявил наличия устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, в связи с чем по результатам проверки Обществом принято решение резерв под обесценение финансовых вложений в части долей в УК других компаний в 2025 году не создавать.

Проверка на наличие сомнительной дебиторской задолженности проводилась по методике, утвержденной Учетной политикой Общества. Проверка проводилась в отношении дебиторской задолженности свыше 500 тыс. руб. Вся анализируемая дебиторская задолженность, в основном, с контрагентами, которые являются связанными сторонами по отношению к Обществу, при этом не просрочена, финансово-хозяйственная деятельность дебиторов подтверждена и, по нашему мнению, с высокой долей вероятностью будет погашена в сроки, установленные в договорах. Таким образом, резерв по сомнительным долгам в 2025 г. принято не создавать.

Раздел 8. Итоговые показатели деятельности Общества

По данным бухгалтерского учета Общества Прибыль отчетного периода (до налогообложения) составила 601 243 тыс. руб.

Чистая прибыль за отчетный период составила 645 574 тыс. руб.

Чистые активы Общества на 31.12.2024 г. составляют 2 969 483 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2025 г. - 2 419 216 тыс. руб.).

Раздел 9. Раскрытие существенной информации об условных активах и обязательствах

Условные обязательства по состоянию на 31.12.2025 г.:

- обязательство по Договору поручительства № 36/11/19/10 от 13.11.2019г., в ред. ДС №5 от 09.07.2025 г. заключенному с ПАО «Банк ВТБ» в рамках Кредитного соглашения № 36/19/10 от 13.11.2019г., заключенному между ООО «Лофт на Московском» и ПАО «Банк ВТБ» (срок действия договора – до 11.11.2026 г.), заключающееся в полном и своевременном погашении кредитов, предоставленных в счет кредитной линии и уплате процентов за пользование кредитной линией в размере 836 035 тыс. руб.;
- обязательство по Договору о залоге доли в УК ООО «Лофт на Московском», заключенному с ПАО «Банк ВТБ» в рамках Кредитного соглашения № 36/19/10 от 13.11.2019 г. (срок действия договора – до 11.11.2026 г.), заключенного между ПАО «Банк ВТБ» и ООО «Лофт на Московском» на сумму 62 720 тыс. руб.;
- обязательство по Договору поручительства № СНЛ/060424-350241-П02 от 09.07.2025 г., заключенному с ПАО «Банк ВТБ» в рамках Кредитного соглашения № СНЛ/060424-350241 от 09.07.2025 г. заключенному между ООО «Лофт на Московском» и ПАО «Банк ВТБ» (срок действия договора – до 31.12.2027 г.), заключающееся в полном и своевременном погашении кредитов, предоставленных в счет кредитной линии и уплате процентов за пользование кредитной линией в размере 2 203 960 тыс. руб.;
- обязательство по Договору последующего залога доли в УК ООО «Лофт на Московском», заключенному с ПАО «Банк ВТБ» в рамках Кредитного соглашения № СНЛ/060424-350241-301 от 09.07.2025 г. (срок действия договора – до 31.12.2027 г.), заключенного между ПАО «Банк ВТБ» и ООО «Лофт на Московском» на сумму 62 720 тыс. руб.;
- обязательство по Договору поручительства № 29/2/21/10 от 06.10.2021 г. ред. ДС №3 от 04.10.2025 г., заключенному с ПАО «Банк ВТБ» в рамках Кредитного соглашения № 29/21/10 от 06.10.2021 г., заключенному между ООО «Охта Групп - Новосаратовка» и ПАО «Банк ВТБ» (срок действия договора – до 02.10.2026 г.), заключающееся в полном и своевременном погашении кредитов, предоставленных в счет кредитной линии и уплате процентов за пользование кредитной линией в размере 500 000 тыс. руб.;
- обязательство по Договору залога доли (50%) в УК ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» № Д301_550F00GNQ-001 от 06.04.2023 г., заключенному с ПАО «Сбербанк России», в рамках в рамках Договора о невозобновляемой кредитной линии № 550F00GNQ-001 от 26.06.2023г. (срок действия договора – до 01.10.2025 г.), заключенному между ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» и ПАО «Сбербанк России» на сумму 83 500 тыс. руб.
- обязательство по Договору поручительства № ДП01_550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г., заключенному с ПАО «Сбербанк России» в рамках Договора о невозобновляемой кредитной линии № 550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г., заключенному между ООО

«Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» и ПАО «Сбербанк России» (срок действия договора – до 27.12.2026 г.), заключающемся в полном и своевременном погашении кредитов, предоставленных в счет кредитной линии и уплате процентов за пользование кредитной линией в размере 2 682 080 тыс. руб.;

- обязательство по Договору последующего залога доли (50%) в УК **ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»** № Д301_550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г., заключенному с ПАО «Сбербанк России», в рамках в рамках Договора о невозобновляемой кредитной линии № 550F00GNQ-002 от 26.06.2023г. (срок действия договора – до 27.12.2026 г.), заключенному между ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» и ПАО «Сбербанк России» на сумму 83 500 тыс. руб.

- обязательство по Договору поручительства № ДП01_550F00GNQ-005 от 07.11.2025 г., заключенному с ПАО «Сбербанк России» в рамках Договора о невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2025 г. № 550F00GNQ-005, заключенному между **ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»** и ПАО «Сбербанк России» (срок действия договора – до 27.06.2026 г.), заключающемся в полном и своевременном погашении кредитов, предоставленных в счет кредитной линии и уплате процентов за пользование кредитной линией в размере 1 178 712 тыс. руб.;

- обязательство по Договору последующего залога доли (50%) в УК **ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»** № Д301_550F00GNQ-003 от 07.11.2025 г., заключенному с ПАО «Сбербанк России» на сумму 83 500 тыс. руб. в рамках Договоров о невозобновляемой кредитной линии: № 550F00GNQ-003 от 15.09.2025 г. в ред. ДС №1 от 07.11.2025 (срок действия договора – до 27.09.2028 г.); № 550F00GNQ-004 от 15.09.2025 г. в ред. ДС №1 от 07.11.2025 (срок действия договора – до 27.12.2029 г.); № 550F00GNQ-005 от 15.09.2025 г. в ред. ДС №1 от 07.11.2025 (срок действия договора – до 27.06.2026 г.);

-обязательство по Договору поручительства № ДП01_550F00GNQ-003 от 19.09.2025 г., заключенному с ПАО «Сбербанк России» в рамках Договора о невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2025 г. № 550F00GNQ-005, заключенному между **ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»** и ПАО «Сбербанк России» (срок действия договора – до 27.06.2026 г.), заключающемся в полном и своевременном погашении кредитов, предоставленных в счет кредитной линии и уплате процентов за пользование кредитной линией в размере 1 303 000 тыс. руб.;

-обязательство по Договору поручительства № ДП01_550F00GNQ-004 от 19.09.2025 г., заключенному с ПАО «Сбербанк России» в рамках Договора о невозобновляемой кредитной линии от 15.10.2025 г. № 550F00GNQ-005, заключенному между **ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»** и ПАО «Сбербанк России» (срок действия договора – до 27.06.2026 г.), заключающемся в полном и своевременном погашении кредитов, предоставленных в счет кредитной линии и уплате процентов за пользование кредитной линией в размере 3 276 103 тыс. руб.;

Фактическая задолженность кредиторов по предмету договоров поручительств Общества по состоянию на 31.12.2025 г.:

Контрагенты /Договоры	Сумма по договору поручительства/ залога, тыс. руб.
Обеспечения обязательств и платежей выданные	
ПАО «Банк ВТБ»	
Договор залога доли в УК ООО «Лофт на Московском» № 36/1/19/10 от 13.11.2019 г. ООО «Лофт на Московском»	62 720
Договор поручительства № 36/11/19/10 от 13.11.2019 г. (к кредитному договору с ООО «Лофт на Московском»	836 035
Договор поручительства №СНЛ/060424-350241-П02 от 09.07.2025 Лофт на Московском	2 203 960
Договор залога доли (9,8%) в УК №СНЛ/060424-350241-301 от 09.07.2025 ООО «Лофт на Московском	62 720
Договор поручительства № 29/2/21/10 от 06.10.2021 г. ООО "Охта Групп-Новосаратовка"	500 000
ПАО «Сбербанк России»	
Договор о залоге доли (50%) в УК ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» от № Д301_550F00GNQ-001 06.04.2023 г.	83 500
Договор последующего залога доли (50%) в УК ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» № Д301_550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г.	83 500
Договор поручительства № ДП01_550F00GNQ-002 от 26.06.2023 г. ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»	2 682 080
Договор последующего залога доли (50%) в УК ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» № Д301_550F00GNQ-003 от 07.11.2025 г	83 500
Договор поручительства № ДП01_550F00GNQ-005 от 07.11.2025 г. ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»	1 178 712
Договор поручительства № ДП01_550F00GNQ-003 от 19.09.2025 г. ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»	1 303 000
Договор поручительства № ДП01_550F00GNQ-004 от 19.09.2025 г. ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф»	3 276 103
Итого	13 934 230

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество не участвует в судебных разбирательствах.

Прочие условные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы определить существенные обязательства, условный убыток и условную прибыль, отсутствуют.

Раздел 10. Раскрытие информации о связанных сторонах и операций с ними

Связанные стороны – физические лица:

- Свиньин Владимир Владимирович: доля в уставном капитале – 35,29412%, Член и Председатель Правления, генеральный директор, бенефициарный владелец.
- Поляновский Анатолий Ефимович: доля в уставном капитале – 29,41176%, бенефициарный владелец
- Ривлин Михаил Иосифович: доля в уставном капитале – 17,64706%, Член Правления.

- Ольховская Наталья Александровна: доля в уставном капитале – 17,64706%,

Связанные стороны – юридические лица, а также операции со связанными сторонами (физическими и юридическими лицами) раскрыты в Приложении 1.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу (до налогообложения), приведена в Таблице:

Виды вознаграждений	Сумма за 2025 г.	Сумма за 2024 г.
Краткосрочные вознаграждения, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты	422 062	141 013
Оплата труда за отчетный период	18 847	39 730
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды за отчетный период	3 082	6 212
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	953	847
Компенсация за неиспользованный отпуск		
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и т.п. платежи в пользу основного управленческого персонала	234	216
Иные краткосрочные вознаграждения	-	-
Долгосрочные вознаграждения, в том числе	-	-
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи/взносы по договорам добровольного страхования/договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями /негосударственными пенсионными фондами, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности)	-	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе	-	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-	-

тыс. руб.

Раздел 11. События после отчетной даты

-12.01.2026г. принято решение (Протокол №29 внеочередного общего собрания участников ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» от 12.01.2026г.) о внесении вклада в имущество ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп-Петергоф» в размере 150 000 тыс. руб. ООО «Охта Групп», как владелец вносит вклад деньгами в размере 148 500 тыс. руб.;

-27.01.2026 г. Общество возвратило заем ООО «БРиз» по договору займа № БР-25/07-01 от 15.07.25 г. в размере 19 503 тыс. руб., путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «БРиз».

-09.02.2026г. в рамках договора купли-продажи 78 АВ №7770086 от 09.02.2026г., заключенного с Дебердеевым Рамисом Алексеевичем и ООО «Капитал Консалтинг», Общество приобрело долю в размере 30% в УК ООО «Охта Групп-Новосаратовка»;

-19.03.2026г. Общество подписало Кредитное соглашение №СНЛ/060426-133886 с Банком ВТБ(ПАО) на сумму 344 000 тыс. руб. с целью оплаты Фиксированной Цены Доли в УК ООО «Охта Групп-Новосаратовка» по Договору купли-продажи 78 АВ №7770086 от 09.02.2026г., рефинансирования ранее понесенных Заемщиком затрат по оплате Фиксированной Цены Доли, осуществление вноса в уставный капитал ООО «Охта Групп – Новосаратовка» (ИНН 7839142016).

Раздел 12. Риски деятельности

Финансовые риски

В связи с использованием финансовых инструментов Общество возможно подтверждено кредитному риску, риску ликвидности, рыночному риску и операционному риску.

Участники Общества несут полную ответственность за разработку и внедрение принципов управления рисками и контроль за их исполнением. Концепция по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Общества. Общество, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Кредитный риск

Общества связан с вероятностью обесценения активов, которое будет иметь место, если контрагенты не смогут выполнить свои обязательства по сделкам с финансовыми инструментами.

Общество создает резервы под обесценение, которые отражают его оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Процесс управления рисками осуществляется посредством реализации выработанного алгоритма по работе с дебиторской задолженностью. Контрагенты анализируются на благонадежность посредством анализа уставных и юридических документов, анализа портфолио выполненных работ, истории исполнения заказов на открытых торгах, проведения многоэтапных тендеров, запроса рейтинга контрагентов в системе «Контур». Ответственные лица Общества осуществляют ежедневный и (или) еженедельный контроль за состоянием расчетов с покупателями и прочими дебиторами. При обнаружении фактов просрочки погашения задолженности применяется комплекс мер, призванных погасить данную задолженность. Среди них – получение гарантийных писем от контрагентов, взыскание пеней и штрафов за просрочку, приостановка обслуживания

до момента погашения задолженности, применение административных обеспечительных мер.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Наиболее существенные остатки денежных средств на счетах находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций РФ, таких как ПАО «ВТБ».

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Общество не сможет выполнить свои финансовые обязательства в момент наступления срока их погашения. Подход руководства Общества и Группы компаний, в которой Общество состоит, являясь материнской компанией Группы, к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы и в частности Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская неприемлемых убытков и риска ущерба для репутации.

Руководство Группы (в частности Общества) осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы (в частности Общества) осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Контролировать риск нехватки денежных средств позволяет планирование текущей ликвидности. Управление денежными потоками и формирование платежного календаря осуществляется на основе бюджетов доходов, расходов и денежных потоков, утвержденных на отчетный период.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен окажут негативное влияние на прибыль Группы (в частности Общества) или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Общество не подвергается Валютному риску, поскольку не осуществляет существенных операций в валюте.

Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок – это риск того, что изменение в процентных ставках окажут отрицательное влияние на финансовый результат. Финансовые активы и обязательства в основном имеют фиксированную ставку процента.

Операционный риск

Риск прямого или косвенного убытка, возникающего из широкого ряда причин, связанных с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, в которой состоит Общество, а также с внешними факторами, например, риски, связанные с юридическими и

законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Целью Общества и Группы в целом является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой - сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество. Ответственность за разработку и внедрение контроля над операционным риском лежит на высшем руководстве Группы компаний, в которой состоит Общество.

Правовые риски

Общество является участником налоговых отношений. Нормативные акты в сфере налогового законодательства нередко содержат нечеткие формулировки. Руководство Общества считает, что Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с регулируемыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию.

Риски, связанные с изменениями судебной практики по вопросам деятельности Общества, которые могут негативно сказаться на результатах Общества, минимальны.

Руководство Общества осуществляет контроль всех рисков хозяйственной деятельности и полагает, что несмотря на их наличие, деятельность Общества не претерпит существенных изменений.

Раздел 13. Влияние текущей геополитической ситуации на деятельность Общества

В феврале 2022 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Во 2 квартале 2022 г. на рынке недвижимости произошел закономерный спад, однако уже в 3 квартале ситуация стабилизировалась, и рынок вернулся к показателям аналогичного периода 2021 г. В 2023 г. и 2025г. продолжилось восстановление рынка недвижимости, а объемы продаж превзошли уровень 2 полугодия 2022 г.

Общество и Группа компаний, к которой принадлежит Общество (далее - Группа), находится в достаточно устойчивом финансовом положении. Это является следствием взвешенной инвестиционной политики, реализуемой руководством Общества и Группы, заключающейся в создании сбалансированного портфеля проектов. Реализуемые Группой проекты находятся на различных стадиях: от подготовки градостроительной документации, до продажи готовой недвижимости, что обеспечивает Группе стабильные денежные поступления. Другим важным моментом является деление крупных проектов на очереди и этапы, что позволяет гибко реагировать на изменения спроса и других внешних факторов. Кроме того, Группа обладает достаточным уровнем ликвидности и обеспеченности источниками финансирования для приобретения новых инвестиционных проектов. В настоящее время рынок инвестиционной недвижимости достаточно активен, имеется достаточное количество предложений на рынке. Группа ведёт активный поиск новых объектов для вложения. По оценке руководства, долгосрочный инвестиционный процесс не подвергся влиянию пандемии или иных негативных факторов.

Руководство Группы считает, что текущая геополитическая обстановка, последствия пандемии и прочих негативных событий экономического характера не окажут значительного негативного влияния на операционную деятельность Группы и ее денежные потоки. Руководство не ожидает существенного сокращения масштаба операционной деятельности Группы на горизонте последующих 12 месяцев.

Все существующие на текущий момент неопределенности не способны оказать существенного негативного влияния на деятельность Группы в долгосрочной перспективе, в связи с чем руководство считает, что какие-либо факторы и обстоятельства, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствуют.

На момент подписания данной отчетности, по оценкам Руководства Общества, сложившаяся ситуация не ставит под сомнение непрерывность деятельности организации. Руководство Общества на постоянной основе отслеживает происходящие изменения экономических условий и их возможное влияние на деятельность Общества.

Раздел 14. Непрерывность деятельности

Отчетность общества составлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Условия и события, которые могут повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствуют. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Генеральный директор

31.03.2026 г.



Свинин В.В.

Связанные стороны и операции с ними за 2025 год

тыс. руб.

Контрагенты		Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Датировка	Срок действия до	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Счет	Наименование счета						
Свяцкий Владимир Владимирович осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества; лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица; Член Правления; Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Доля владения в уставном капитале общества 95,294121%.				334 206	337 026		2 620
Договор займа б/н от 25.04.2025 (безвозвратный)	11.04.2026			5 380	8 200		2 820
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам			5 380	8 200		2 820
66.03	Краткосрочные займы			5 380	8 200		2 820
Договор уступки права требования № ОГ-25/09-01 от 03.09.2025				44 582	44 582		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			44 582	44 582		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			44 582	44 582		
Договор уступки права требования №ОГ-25/07-11 от 08.08.2025				77 857	77 857		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			77 857	77 857		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			77 857	77 857		
Договор уступки права требования №ОГ-25/11-05 от 01.11.2025				206 389	206 389		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			206 389	206 389		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			206 389	206 389		
Полыневский Анатолий Ефимович имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал данного юридического лица; Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Доля владения в уставном капитале общества 26,411791%.		333 155		250 994	523 123	61 027	
Дог займа №ОГ-25/03-01 от 04.03.2025 (13,5%)(Договор уступки пр треб №ОГ-25/07-04 от 02.07.25)				836		836	
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			836		836	
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			836		836	
Договор займа №ОГ-23/12-03 от 20.12.2023 г (10,7%)	19.12.2025	333 155		26 823	300 000	59 979	
58	Финансовые вложения	300 000			300 000		
58.03	Предоставленные займы	300 000			300 000		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	33 155		26 823		59 979	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	33 155		26 823		59 979	
Договор займа №ОГ-25/07-03 от 02.07.2025 (13,5%)(Договор уступки пр треб №ОГ-25/07-04 от 02.07.25)				140		140	
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			140		140	
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			140		140	
Договор займа №ОГ-25/12-01 от 08.12.2025 (11%)	21.12.2025			120 072	120 000	72	
58	Финансовые вложения			120 000	120 000		
58.03	Предоставленные займы			120 000	120 000		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			72		72	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам			72		72	
Договор купли-продажи 78 А В 7178/78 от 18.11.2025				1 680	1 680		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			1 680	1 680		
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам			1 680	1 680		
Договор уступки права требования № ОГ-25/09-03 от 03.09.2025				36 935	36 935		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			36 935	36 935		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			36 935	36 935		
Договор уступки права требования №ОГ-25/07-13 от 08.08.2025				64 507	64 507		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			64 507	64 507		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			64 507	64 507		
Рябков Михаил Иосифович Член Правления; Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Доля участия в уставном капитале общества 17,567061%.				100 032	100 032		
Договор уступки права требования № ОГ-25/09-02 от 03.09.2025				20 341	20 341		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			20 341	20 341		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			20 341	20 341		
Договор уступки права требования № ОГ-25/11-03 от 01.11.2025				44 169	44 169		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			44 169	44 169		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			44 169	44 169		
Договор уступки права требования №ОГ-25/07-12 от 08.08.2025				35 521	35 521		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			35 521	35 521		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами			35 521	35 521		
ИНТЕГРА ПМ ООО Юридическое лицо, контролируемое участниками данного юридического лица (Хисмет Д.А. – 100%); Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.				операций не было			
ООО "Петровская слобода" Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 50 % общего количества голосов, составляющих уставный капитал. Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо. Доля участия в уставном капитале 52%.		114 570		31 743	3 088	143 225	
Дог №ОГ-24/12-02 от 28.12.2024 г				4 000	3 000	1 000	
62	Расчеты с поставщиками и заказчиками			4 000	3 000	1 000	
62.01	Расчеты с поставщиками и заказчиками			4 000	3 000	1 000	
Дог займа №ОГ-25/07-05 от 25.07.2025 г (19%)	31.12.2027			16 226		16 226	
58	Финансовые вложения			15 000		15 000	
58.03	Предоставленные займы			15 000		15 000	

76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1 226		1 226	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		1 226		1 226	
Дог. займа №ОГ-25/08-01 от 11.08.2025 г. (19%)	11.08.2025		5 909		5 909	
58	Финансовые вложения		5 500		5 500	
58.03	Предоставленные займы		5 500		5 500	
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		409		409	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		409		409	
Дог. субордин. № ОГ-AP-PC-20/03-06 от 01.03.2020г.			88	88		
62	Расчеты с покупателями и заказчиками		88		88	
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками		66		66	
62.02	Расчеты по авансам полученным		22		22	
Договор №ОГ-24/02-01 от 01.02.2024		47 500				47 500
62	Расчеты с покупателями и заказчиками	47 500				47 500
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками	47 500				47 500
Договор займа №ОГ-21/05-02 от 28.06.2021 г. (12%)	31.12.2025	57 070	5 520			72 590
58	Финансовые вложения	46 000				46 000
58.03	Предоставленные займы	46 000				46 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	21 070	5 520			26 590
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	21 070	5 520			26 590
БРИЗ ООО						
Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющих уставный капитал.			1 040 224	2 303 954	2 159 788	896 159
Доля участия Общества в уставном капитале ООО "БРИЗ" - 35,3 %						
Дог. займа № БР-23/02-01 от 01.02.23г. (3%)	28.09.2025		151 897	15 724	4 500	140 673
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		151 897	15 724	4 500	140 673
66.03	Краткосрочные займы		150 000	15 724		134 276
66.04	Проценты по краткосрочным займам		1 897		4 500	6 397
Дог. займа № БР-22/12-01 от 20.12.22г. (3%)	16.06.2025		126 081	131 295	3 314	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		126 081	131 295	3 314	
66.03	Краткосрочные займы		111 700	111 700		
66.04	Проценты по краткосрочным займам		16 381	19 595	3 314	
Договор займа № БР-23/03-01 от 30.03.23г. (3%)	26.11.2025		37 163		1 059	38 222
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		37 163		1 059	38 222
66.03	Краткосрочные займы		35 300			35 300
66.04	Проценты по краткосрочным займам		1 863		1 059	2 922
Договор займа № БР-23/07-01 от 13.07.23г. (3%)	14.11.2025		217 449	220 548	226 796	221 897
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				221 897	221 897
66.03	Краткосрочные займы				206 270	206 270
66.04	Проценты по краткосрочным займам				15 427	15 427
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		217 449	220 548	3 068	
67.03	Долгосрочные займы		206 270	206 270		
67.04	Проценты по долгосрочным займам		9 179	12 278	3 068	
Договор займа № БР-24/01-02 от 19.01.24г. (2%)	24.11.2025		51 241	51 705	52 640	52 176
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				52 176	52 176
66.03	Краткосрочные займы				46 748	46 748
66.04	Проценты по краткосрочным займам				5 428	5 428
67	Расчеты по долгосрочным кредитам и займам		51 241	51 705	464	
67.03	Долгосрочные займы		46 748	46 748		
67.04	Проценты по долгосрочным займам		4 493	4 957	464	
Договор займа № БР-24/09-01 от 05.09.2024г. (2%)	04.10.2025		1 095	1 095		
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		1 095	1 095		
66.04	Проценты по краткосрочным займам		1 095	1 095		
Договор займа № БР-24/10-01 от 26.10.24г. (2%)	27.09.2025		240 893	242 405	1 513	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		240 893	242 405	1 513	
66.03	Краткосрочные займы		240 040	240 040		
66.04	Проценты по краткосрочным займам		853	2 365	1 513	
Договор займа № БР-24/11-02 от 26.11.2024г. (2%)	27.11.2025		182 358	183 505	1 147	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		182 358	183 505	1 147	
66.03	Краткосрочные займы		182 020	182 020		
66.04	Проценты по краткосрочным займам		338	1 485	1 147	
Договор займа № БР-24/12-01 от 06.12.24г. (2%)	05.11.2025		30 048	30 237	189	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		30 048	30 237	189	
66.03	Краткосрочные займы		30 005	30 005		
66.04	Проценты по краткосрочным займам		43	232	189	
Договор займа № БР-25/01-01 от 23.01.25г. (2%)	22.12.2025			151 521	151 521	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам			151 521	151 521	
66.03	Краткосрочные займы			150 025	150 025	
66.04	Проценты по краткосрочным займам			1 496	1 496	
Договор займа № БР-25/04-01 от 24.04.25г. (2%)	24.03.2025			210 821	210 821	
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам			210 821	210 821	
66.03	Краткосрочные займы			210 035	210 035	
66.04	Проценты по краткосрочным займам			786	786	
Договор займа № БР-25/07-01 от 15.07.25 г. (2%)	30.11.2025			130 522	151 308	20 786
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам			130 522	151 308	20 786
66.03	Краткосрочные займы			130 522	150 025	18 503
66.04	Проценты по краткосрочным займам				1 283	1 283
Договор займа № БР-25/11-01 от 06.11.25 г. (2%)	06.11.2025				150 337	150 337
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				150 337	150 337
66.03	Краткосрочные займы				150 025	150 025
66.04	Проценты по краткосрочным займам				312	312
Договор займа № БР-25/12-02 от 17.12.2025 (2%)	16.11.2025				270 267	270 267
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам				270 267	270 267
66.03	Краткосрочные займы				270 045	270 045
66.04	Проценты по краткосрочным займам				222	222
Договор субордин. № ОГ-AP-SP-20/03-02 от 01.03.2020г.	30.09.2024			162	162	
62	Расчеты с покупателями и заказчиками			162	162	
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками			102	102	
62.02	Расчеты по авансам полученным			60	60	
Протокол №118 от 25.04.2025			469 878	469 878		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		469 878	469 878		
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам					
Протокол №120 от 02.07.2025			162 730	162 730		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		162 730	162 730		

76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		182 730	182 730		
Протокол №121 от 15.12.2025			130 522	130 522		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		130 522	130 522		
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		130 522	130 522		
Сопливание о нолции долга в экскелюлье обязательство блн от 31.12.2025			151 084	151 084		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		151 084	151 084		
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		151 084	151 084		
ООО "Охта Капитал"						
Юридическое лицо, которое контролируется данным юридическим лицом;						
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.						
Доля участия лица в уставном капитале общества 100 %						
Дог. субаренды № ОГ-АР-ОК-20/01-02 от 01.10.2020г.	31.05.2024	60	833	833	60	
62	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60	833	833	60	
62.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	60	714	714	60	
62.02	Расчеты по авансам полученным		119	119		
Договор займа № ОГ-А-23/12-04 от 12.12.2023 (0%)	11.10.2025	61 500		61 500		
58	Финансовые вложения	61 500		61 500		
58.03	Предоставленные займы	61 500		61 500		
Договор займа № ОК-23/12-02 от 20.12.23 г (3%)	17.09.2025		110 081	7 020	3 018	106 079
66	Расчеты по краткосрочным кредитам и займам		110 081	7 020	3 018	106 079
66.03	Краткосрочные займы		103 000	7 020		95 980
66.04	Прекреты по краткосрочным займам		7 081		3 018	10 099
ООО "Онего Сети"						
Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право восточно распоряжаться более чем 50 % общего количестве голосов, составляющие уставный капитал;						
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.						
Доля участия Общества в уставном капитале - 52 % косвенно						
Дог. займа №ОГ-24/05-03 от 14.08.2024 г. (18%)	31.12.2027	54 486		9 180		63 666
58	Финансовые вложения	51 000				51 000
58.03	Предоставленные займы	51 000				51 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 486		9 180		12 666
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	3 486		9 180		12 666
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЖК АЛЕКСАНДРОВСКИЙ ООО						
Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право косвенно распоряжаться более чем 50 % общего количества голосов, составляющие уставный капитал;						
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.						
Доля участия Общества в уставном капитале - 52% косвенно						
Дог. субаренды № ОГ-АР-ЖКА-20/03-04 от 01.03.2020г.			119	119		
62	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		119	119		
62.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		102	102		
62.02	Расчеты по авансам полученным		17	17		
Договор займа №ОГ-25/07-06 от 28.07.25 (18%)	31.08.2025	48 538		48 538		
58	Финансовые вложения	44 000		44 000		
58.03	Предоставленные займы	44 000		44 000		
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 538		2 538		
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		2 538	2 538		
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЕКАТЕРИНИНСКИЙ ООО (52% косвенно)						
Договор займа №ОГ-23/07-02 от 10.07.2023 г. (13.5%)	31.12.2030	6 479		729		7 208
58	Финансовые вложения	5 400				5 400
58.03	Предоставленные займы	5 400				5 400
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 079		729		1 808
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 079		729		1 808
ООО "МЕГАЛИТ- ОХТА ГРУП"						
Юридическое лицо, на которое оказывает доверительное владение данным юридическим лицом;						
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.						
Доля участия Общества в уставном капитале ООО "Мегалит-Охта Групп" - 30 % косвенно						
Простой вексель №001 от 31.12.2025г. (по предъявлению, но не позднее 31.12.2027г.)	Долгосрочные долговые ценные бумаги			50 000		50 000
Простой вексель №002 от 31.12.2025г. (по предъявлению, но не позднее 31.12.2027г.)	Долгосрочные долговые ценные бумаги			50 000		50 000
Простой вексель №003 от 31.12.2025г. (по предъявлению, но не позднее 31.12.2027г.)	Долгосрочные долговые ценные бумаги			50 000		50 000
Простой вексель №004 от 31.12.2025г. (по предъявлению, но не позднее 31.12.2027г.)	Долгосрочные долговые ценные бумаги			1 084		1 084
ООО РУМБ ИНЖИНИРИНГ						
Юридическое лицо, которое контролируется данным юридическим лицом;						
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.						
Доля участия Общества в уставном капитале - 100%						
Агент дог. № 2 от 28.12.2018г (ап-во)		49	1 506	1 609		92
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	49	1 506	1 609		92
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	49	1 233	1 277		92
60.02	Расчеты по авансам выданным		332	332		
Агент дог. № 47 от 19.08.2020г (ап-во)		1	0	1	0	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1	0	1	0	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		0	0		
60.02	Расчеты по авансам выданным	1	0	0	0	
Агент дог. № 48 от 01.07.2020г (ап-во)		7	136	135		8
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7	136	135		8
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7	86	85		8
60.02	Расчеты по авансам выданным		49	49		
Дог. № В-А-12Н от 19.08.20г (ипоскобление)		0	0	0		0
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	0	0		0
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	0	0		0
Дог. № В-А-2Н-4Н-9Н от 01.07.20г (ипоскобление)		0	8	8		0
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	8	8		0
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	0	8	8		0
Дог. № В-А/ОГ-2019 от 29.12.18г (ипоскобление)		9	142	144		11
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9	142	144		11
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	9	142	144		11
Дог. № Т-А-2Н-4Н-9Н от 01.07.2020 (ипредана по теплу)		12	86	90		16
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12	86	90		16
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12	0	0		16
60.02	Расчеты по авансам выданным		5	5		
Дог. № Т-А/12Н от 19.08.20г (ипо)		1	5	5		1
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1	5	5		1
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1	5	5		1
Дог. № Т-А/13Н от 29.12.18г (ипоскобление)		77	533	560		104
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	77	533	560		104
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	77	533	560		104
Дог. № У-14/2019 от 29.12.2018г (ипоскобление вой)		138	1 924	1 785		

60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		138	1 924	1 786	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		138	1 778	1 640	
60.02	Расчеты по авансам выданным			146	146	
Дог. № У-2020/63 от 18.08.2020 г. (исполн. укл.)			4	51	47	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4	51	47	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4	47	43	
60.02	Расчеты по авансам выданным			4	4	
Дог. № У-2020/68 от 01.07.2020г. (исполн. укл.)			29	401	373	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		29	401	373	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		29	371	342	
60.02	Расчеты по авансам выданным			31	31	
Дог. № 3-А-2Н.4Н.9Н от 01.07.2020г. (ТО электросетей)			3	22	20	1
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3	22	20	1
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3	22	20	1
Дог. № 3-А/ОГ/2019 от 28.12.2018г. (ТО электросетей)			31	313	303	22
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		31	313	303	22
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		31	313	303	22
Дог. №У-1-2-3-21 от 01.04.2021 г. (аренда ящика)				16	16	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			16	16	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			8	8	
60.02	Расчеты по авансам выданным			8	8	
Договор займа № ОГ-24/06-07 от 24.06.24 (17%)	23.06.2025	5 444		97	5 540	
58	Финансовые вложения	5 000			5 000	
58.03	Предоставленные займы	5 000			5 000	
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	444		97	540	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	444		97	540	
Решение №38 от 16.04.2025 (дивиденды за 2024 г.)				500	500	
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами			500	500	
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам			500	500	
Сч 1143 от 26.03.25				51	51	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			51	51	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			51	51	
Сч 1552 от 17.04.25				41	41	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			41	41	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			41	41	
Сч 1645 от 06.05.2025				38	38	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			38	38	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			38	38	
Сч 2072 от 28.05.25				56	56	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			56	56	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			56	56	
Сч 2423 от 27.06.25				45	45	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			45	45	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			45	45	
Сч 2611 от 08.07.25 г				123	123	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			123	123	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			123	123	
Сч 2866 от 26.07.25				56	56	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			56	56	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			56	56	
Сч 3156 от 18.08.2025 г.				90	90	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			90	90	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			90	90	
Сч 3285 от 26.08.2025				60	60	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			60	60	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			60	60	
Сч 4797 от 03.12.25				56	56	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			56	56	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			56	56	
Сч 4945 от 12.12.25				42	42	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			42	42	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			42	42	
Сч 5104 от 22.12.25				58	58	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			58	58	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			58	58	
Сч 548 от 20.02.25				75	75	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			75	75	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			75	75	
Счет № 3/63 от 29.09.25				48	48	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			48	48	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			48	48	
Счет №4206 от 31.10.25				46	46	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			46	46	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			46	46	
Счет №4441 от 13.11.2025				51	51	
60	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			51	51	
60.01	Расчеты с поставщиками и подрядчиками			51	51	
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОХТА ГРУПП - ПЕТЕРГОФ ООО						
Кредитное лицо, на которое действует задержание исполнения денежного обязательства перед:		241 833		106 030	52 043	295 820
ПАО «Внешэкономбанк» и той групп лиц, к которой принадлежит данное кредитное лицо. Для участия Общества в уставном капитале общества - 50%						
Дог. субаренды №ОГ-АР-ОП-24/12-01 от 29.12.2024				2 314	2 314	
62	Расчеты с покупателями и заказчиками			2 314	2 314	
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками			2 136	2 136	
62.02	Расчеты по авансам полученным			178	178	
Дог. займа №ОГ-23/01-06 от 16.01.2023 г. (13.5%)	27.09.2028	5 058		540		5 598
58	Финансовые вложения	4 000				4 000
58.03	Предоставленные займы	4 000				4 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 058		540		1 598
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 058		540		1 598
Дог. займа №ОГ-22/08-08 от 17.08.2022 г. (13.5%)	27.09.2028	15 136		1 522		16 658
58	Финансовые вложения	11 500				11 500
58.03	Предоставленные займы	11 500				11 500
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 636		1 522		5 158
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	3 636		1 522		5 158
Дог. займа №ОГ-22/09-04 от 16.09.2022 г. (13.5%)	27.09.2028	25 482		2 632		28 115
58	Финансовые вложения	19 500				19 500
58.03	Предоставленные займы	19 500				19 500
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 982		2 632		8 615
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	5 982		2 632		8 615
Дог. займа №ОГ-22/03-04 от 28.03.2022 г. (13.5%)	27.09.2028	8 926		878		9 803
58	Финансовые вложения	6 500				6 500
58.03	Предоставленные займы	6 500				6 500
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 426		878		3 303

76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	2 426	878	3 303
Дог. займа №ОГ-22/04-03 от 08.04.2022 г. (13.5%)	27.09.2028	4 107	405	4 512
58	Финансовые вложения	3 000		3 000
58.03	Предоставленные займы	3 000		3 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 107	405	1 512
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 107	405	1 512
Дог. займа №ОГ-22/06-03 от 07.06.2022 г. (13.5%)	27.09.2028	14 742	1 485	16 227
58	Финансовые вложения	11 000		11 000
58.03	Предоставленные займы	11 000		11 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 742	1 485	5 227
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	3 742	1 485	5 227
Дог. займа №ОГ-22/07-01 от 06.07.2022 г. (13.5%)	27.09.2028	20 835	2 106	22 941
58	Финансовые вложения	15 600		15 600
58.03	Предоставленные займы	15 600		15 600
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 235	2 106	7 341
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	5 235	2 106	7 341
Дог. займа №ОГ-22/10-03 от 04.10.2022 (13.5%)	27.09.2028	7 637	783	8 420
58	Финансовые вложения	5 800		5 800
58.03	Предоставленные займы	5 800		5 800
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 737	783	2 520
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 737	783	2 520
Дог. займа №ОГ-22/11-03 от 15.11.2022 (13.5%)	27.09.2028	3 862	405	4 267
58	Финансовые вложения	3 000		3 000
58.03	Предоставленные займы	3 000		3 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	862	405	1 267
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	862	405	1 267
Дог. займа №ОГ-22/12-07 от 23.12.2022 г. (13.5%)	27.09.2028	29 287	3 105	32 392
58	Финансовые вложения	23 000		23 000
58.03	Предоставленные займы	23 000		23 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 287	3 105	9 392
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	6 287	3 105	9 392
Дог. займа №ОГ-23/02-01 от 15.02.2023 г. (13.5%)	27.09.2028	5 315	574	5 889
58	Финансовые вложения	4 250		4 250
58.03	Предоставленные займы	4 250		4 250
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 065	574	1 639
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 065	574	1 639
Дог. займа №ОГ-23/03-02 от 23.03.2023 г. (13.5%)	27.09.2028	101 546	26 548	128 092
58	Финансовые вложения	86 570	13 430	100 000
58.03	Предоставленные займы	86 570	13 430	100 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	14 976	13 118	28 092
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	14 976	13 118	28 092
Дог. займа №ОГ-25/05-01 от 22.05.2025 г. (19%)	27.09.2028		12 978	12 978
58	Финансовые вложения		12 165	12 165
58.03	Предоставленные займы		12 165	12 165
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		811	811
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		811	811
Договор №ОГ-25/01-02 от 01.01.2025 (строит. контроль)			229	229
62	Расчеты с покупателями и заказчиками		229	229
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками		229	229
Протокол №26 БОСУ от 17.12.2025г.			49 500	49 500
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		49 500	49 500
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		49 500	49 500
ООО "ОХТА ГРУПП - Новокосаровка"		82 045	5 208	87 253
Юридическое лицо, не являющееся финансовым учреждением, в отношении которого заключен договор государственного задания на оказание государственных услуг (работ) бюджетного субъекта Российской Федерации - 70%				
Дог. займа №ОГ-21/07-04 от 21.07.2021 г. (12%)	02.04.2027	7 134		7 134
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7 134		7 134
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	7 134		7 134
Дог. займа №ОГ-21/10-02 от 05.10.2021 г. (12%)	02.04.2027	9 475		9 475
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	9 475		9 475
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	9 475		9 475
Дог. займа №ОГ-21/12-05 от 17.12.2021 г. (13.5%)	02.04.2027	1 053		1 053
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 053		1 053
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 053		1 053
Дог. №ОГ-22/01-04 от 28.01.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	834		834
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	834		834
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	834		834
Дог. №ОГ-22/02-01 от 25.02.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	485		485
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	485		485
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	485		485
Дог. №ОГ-22/03-05 от 01.04.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	687		687
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	687		687
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	687		687
Дог. №ОГ-22/04-01 от 05.04.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	225		225
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	225		225
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	225		225
Дог. №ОГ-22/06-04 от 28.06.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	1 399		1 399
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 399		1 399
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 399		1 399
Дог. №ОГ-22/07-03 от 19.07.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	408		408
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	408		408

76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	408		408
Дог №ОГ-22/07-04 от 29.07.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	2 017		2 017
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 017		2 017
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	2 017		2 017
Дог №ОГ-22/08-04 от 12.08.2022 г. (13.5%)	02.04.2027	45 046	4 405	49 451
58	Финансовые вложения	32 628		32 628
58.03	Предоставленные займы	32 628		32 628
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12 419	4 405	16 823
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	12 419	4 405	16 823
Дог субординаты № ОГ-АР-ОГНС-21/06-01 от 05.07.2021г.	04.01.2025		293	293
62	Расчеты с покупателями и заказчиками		293	293
62.01	Расчеты с покупателями и заказчиками		160	160
62.02	Расчеты по авансам полученным		133	133
Договор займа №ОГ-23/04-05 от 26.04.2023 г. (13.5%)	02.04.2027	2 940	324	3 264
58	Финансовые вложения	2 397		2 397
58.03	Предоставленные займы	2 397		2 397
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	543	324	867
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	543	324	867
Договор займа №ОГ-23/05-02 от 29.05.23 (12.5%)	02.04.2027	5 958	675	6 633
58	Финансовые вложения	5 000		5 000
58.03	Предоставленные займы	5 000		5 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	958	675	1 633
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	958	675	1 633
Договор займа №ОГ-23/10-09 от 27.10.23 (13.5%)	02.04.2027	4 382	510	4 892
58	Финансовые вложения	3 780		3 780
58.03	Предоставленные займы	3 780		3 780
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	602	510	1 113
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	602	510	1 113
ООО "Твардовского 18"				
Юридическое лицо, на которое оказывает значительное влияние данные Юридическое лицо; Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное Юридическое лицо. Доля участия Общества в уставном капитале общества - 30%				
Дог. №ОГ-21/12-06 от 20.12.2021 г. (13.5%)	18.11.2025	16 522	1 015	17 537
58	Финансовые вложения	15 000		15 000
58.03	Предоставленные займы	15 000		15 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 522	1 015	2 537
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1 522	1 015	2 537
Дог. №ОГ-22/01-01 от 12.01.2022 г. (13.5%)	10.11.2023	213		213
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	213		213
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	213		213
Дог. №ОГ-22/04-02 от 05.04.2022 г. (13.5%)	03.02.2024	183		183
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	183		183
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	183		183
Дог. №ОГ-22/05-02 от 31.05.2022 г. (13.5%)	28.03.2024	162		162
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	162		162
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	162		162
Договор займа №ОГ-23/06-03 от 26.06.2023 г. (13.5%)	24.04.2025	186		186
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	186		186
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	186		186
Договор займа №ОГ-23/10-10 от 30.10.2023 г. (13.5%)	29.09.2024	48		48
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	48		48
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	48		48
Договор займа №ОГ-24/04-02 от 17.04.2024 г. (13.5%)	16.03.2025	7		7
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	7		7
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	7		7
Договор займа №ОГ-24/05-02 от 27.05.2024 г. (13.5%)	26.04.2025	4		4
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4		4
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	4		4
Договор займа №ОГ-24/07-01 от 09.07.2024 г. (13.5%)	08.06.2025	1		1
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1		1
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	1		1
Договор займа №ОГ-24/07-04 от 31.07.2024 г. (13.5%)	30.06.2025	211	14	225
58	Финансовые вложения	200		200
58.03	Предоставленные займы	200		200
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	11	14	25
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	11	14	25
Договор займа №ОГ-24/09-02 от 25.09.2024 г. (13.5%)	25.09.2025	725	47	772
58	Финансовые вложения	700		700
58.03	Предоставленные займы	700		700
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	25	47	72
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам	25	47	72
Договор займа №ОГ-25/03-01 от 04.03.2025 г. (13.5%)	04.02.2026		836	836
58	Финансовые вложения		800	800
58.03	Предоставленные займы		800	800
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		36	36
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам		36	36
Договор займа №ОГ-25/07-02 от 02.07.2025 (13.5%)			85	85
58	Финансовые вложения		85	85
58.03	Предоставленные займы		85	85
Договор займа №ОГ-25/07-03 от 02.07.2025 (13.5%)			140	140
58	Финансовые вложения		140	140

58.03	Предоставленные займы		140	140
Протокол №2/2025 ВООУ от 02.07.2025			19 197	19 197
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		19 197	19 197
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		19 197	19 197
ООО «Арена-Свирск»				
Юридическое лицо, контролируемое участниками данного юридического лица (Связным В.В. – 100%).				
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.				
Договор субсидии №ОГ-АР-АС 24/04-01 от 28.02.2025			16 500 00	16 500 00
62	Расчеты с поставщиками и заказчиками		16 500 00	16 500 00
62.01	Расчеты с поставщиками и заказчиками		11 000 00	11 000 00
62.02	Расчеты по авансам полученным		5 500 00	5 500 00
ООО "ОГДН"				
Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал. Доля участия Общества в уставном капитале общества - 25,65%.				
Договор займа №ОГДН-24/08-04 от 13.08.2024 г.	01.04.2029	360	8 297	8 656
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	318		318
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и прочим расчетам с дебиторами	318		318
Договор займа №ОГДН 24/11-01 от 20.11.2024 г.	01.04.2029	42		42
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	42		42
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и прочим расчетам с дебиторами	42		42
Договор займа №ОГДН-25/07-01 от 10.07.2025 г.	30.06.2026		8 297	8 297
58	Финансовые вложения		7 755	7 755
58.03	Предоставленные займы		7 755	7 755
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		542	542
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и прочим расчетам с дебиторами		542	542
УК СКОРОХОД ЛОФУ ООО				
Юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 % общего количества голосов, составляющих уставный капитал. Доля участия Общества в уставном капитале общества - 25%.				
Договор займа №ОГ-24/08-04 от 28.08.2024 г.	31.12.2026	105	1	108
58	Финансовые вложения	100		100
58.03	Предоставленные займы	100		100
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5	1	6
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и прочим расчетам с дебиторами	5	1	6
Протокол №3 от 17.01.2025			125	125
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		125	125
76.09	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами		125	125
ООО "ПГСК"				
Юридическое лицо, которое контролируется данным юридическим лицом;				
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.				
Доля участия Общества в уставном капитале общества - 100%				
Решение №7 от 02.04.2025 г.			9 300	9 300
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		9 300	9 300
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и прочим расчетам с дебиторами		9 300	9 300
ООО «Охта Групп Баку» (OXTA GRUPP BAKU MMC)				
Юридическое лицо, которое контролируется данным юридическим лицом;				
Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо.				
Доля участия Общества в Уставном капитале 49,75 % (многократной)				
Договор займа №ОГ-22/09-08 от 26.09.2022 (10%)	25.09.2029	568 758	229 958	798 626
58	Финансовые вложения	36 833	279	37 112
58.03	Предоставленные займы	30 000		30 000
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 833	279	7 112
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и прочим расчетам с дебиторами	6 833	279	7 112
Договор займа №ОГ-22/08-09 от 26.08.2022 г. (0,5 %)	22.08.2029	152 520	5 444	157 964
58	Финансовые вложения	152 520	5 444	157 964
58.33	Предоставленные займы (в залог)	152 520		152 520
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 955	682	7 637
76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	6 955	682	7 637
Договор займа №ОГ 22/09-05 от 23.09.2022 г. (0,5 %)			215 671	215 671
58	Финансовые вложения		190 446	190 446
58.03	Предоставленные займы		190 446	190 446
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		25 225	25 225
76.03	Расчеты по причитающимся дивидендам и прочим расчетам с дебиторами		25 225	25 225
Договор займа №ОГ-22/09-05 от 23.09.2022 г. (0,5 %)	22.09.2029	373 550	7 792	381 342
58	Финансовые вложения	330 676	6 229	336 905
58.33	Предоставленные займы (в залог)	330 676		330 676
76	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	42 875	1 563	44 437
76.39	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	42 875	1 563	44 437

Расчеты произведены в соответствии с бухгалтерскими документами, предоставленными ООО «Охта Групп Баку» за отчетный период. Другие долги, включенные для анализа, в том числе за счет расчетов по обязательствам, не включены в отчет.

Генеральный директор

31.03.2025



Святыми В.В.