Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Радужный 1» за 2024 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью «Радужный 1» зарегистрировано 25 июня 2020 года.

Местонахождение Организации на дату составления бухгалтерской отчетности: 628011 Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, город Ханты-Мансийск, ул. Ленина 42, офис 104.

Учредители ООО «Радужный 1»:

- АО «Ипотечное агентство Югры» -99,99% доли в капитале в размере 380 345 461,65 рублей;
- ООО «Микрорайон Нефтяник» - 0,01% доли в капитале в размере 38 038,35 рублей.

Численность работающих на отчетную дату составляет - **0** человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - **0** человек

Основной целью деятельности ООО «Радужный 1» является получение прибыли.

В соответствии с уставом основными видами деятельности Общества являются:

- Сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества;
- Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- Управление недвижимым имуществом;
- Управление эксплуатацией жилого фонда;
- Управление эксплуатацией нежилого фонда;
- осуществление других видов хозяйственной деятельности, не противоречащих законодательству России.

За отчетный период основным направлением деятельности Общества была сдача внаем собственного жилого имущества, общей площадью 5 777 кв.м. без учета лоджий и балконов. Начало заселения жилых помещений наемного дома – сентябрь 2021 года. За 2024 год физическая загруженность жилых помещений наемного дома социального использования составила 56%

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО «Радужный 1» являются:

- общее собрание участников Общества.
- **единоличный исполнительный орган** – управляющая организация АО «Ипотечное агентство Югры».

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ООО «Радужный 1» – 380 383 500 рублей. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен посредством перечисления денежных средств.

4. Информация об аудиторе

На дату составления отчетности ООО «Радужный 1» обязательному аудиту не подлежит.

5. Информация о долях

По состоянию на 31.12.2024 года доли ООО «Радужный 1» принадлежат:

- АО «Ипотечное агентство Югры» -99,99%;
- ООО «Микрорайон Нефтяник» - 0,01%

Единственным акционером АО «Ипотечное агентство Югры» является Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. В связи с этим бенефициарные владельцы у ООО «Радужный 1» отсутствуют.

ООО «Радужный 1» является самостоятельным юридическим лицом, не отвечают по обязательствам АО «Ипотечное агентство Югры»

ГЛАВА №2
Пояснения по основным положениям учетной политики.

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией АО «Ипотечное агентство Югры», в рамках заключенного договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации.

2.1. Основные средства

Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» применяются, начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.

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 (далее – инвестиционная недвижимость).

Срок полезного использования основных средств устанавливается комиссией в момент ввода в эксплуатацию, исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью,
- нормативно - правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом (за исключением инвестиционной недвижимости). Активы, стоимостью не более 100 000 рублей и сроком использования более 12 месяцев относятся на расходы в период их приобретения.

Инвестиционная недвижимость оценивается по переоцененной стоимости. Дооценка или уценка инвестиционной недвижимости включается в финансовый результат деятельности в качестве прочих доходов или прочих расходов периода.

Переоценка отличных от инвестиционной недвижимости объектов основных средств производится по группе однородных объектов «Здания». Остальные группы однородных объектов основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости.

Переоценка производится один раз в год путем пересчета его первоначальной стоимости и суммы амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость объекта основных средств равнялась его справедливой стоимости.

Уровень существенности, при котором изменение справедливой стоимости объекта основных средств отражается в бухгалтерском учете, равен 3% и более.

Расчет уровня существенности производится путем нахождения разницы между первоначальной стоимостью и справедливой стоимостью объекта, определенной на отчетную дату, а в случае, если данный объект переоценивался ранее, то между предыдущей переоцененной стоимостью и справедливой стоимостью, определенной на отчетную дату, и отношения найденной разницы к первоначальной стоимости или предыдущей переоцененной стоимости соответственно.

2.2. Учет операций по аренде

С января 2022 года ООО «Радужный 1» перешло на применение нового стандарта ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды». Общество ретроспективно не отражает последствия изменения в связи с началом применения стандарта. Общество не применяет настоящий Стандарт в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца года, начиная с отчетности за который применяется настоящий Стандарт.

Оценка необходимости квалификации объекта учета аренды в качестве операционной или финансовой аренды производится в отношении каждого предмета аренды.

Общество при применении ФСБУ 25/2018 учитывает аренду как операционную, если выполняются условия (п. 28 ФСБУ 25/2018):

- договор аренды не предусматривает переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- арендатор не имеет права на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости.

Арендные платежи по операционной аренде Общество включает в доходы от обычных видов деятельности, так как предоставление имущества в аренду является предметом деятельности организации.

2.3. Материально-производственные запасы

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по себестоимости каждой единицы.

Моментом передачи жилого помещения в наем считается дата подписания акта приема-передачи жилого помещения между Наймодателем и Нанимателем.

2.4. Нематериальные активы и капитальные вложения

Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н. Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Квалификация объектов в составе нематериальных активов:

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам нематериальных активов, если его стоимость больше 100 000 рублей. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

Для целей бухгалтерского учета нематериальные активы классифицируются по видам (Основание: п.12 ФСБУ 14/2022):

- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- лицензии и разрешения.

Все объекты нематериальных активов включаются в одну группу.

Переоценка и обесценение нематериальных активов:

Все объекты нематериальных активов после признания оцениваются по первоначальной стоимости (Основание: п.15 ФСБУ 14/2022).

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования или нематериальный актив, который еще не готов к использованию (капитальные вложения), тестируется на обесценение. Тестирование проводится ежегодно по состоянию на последнее число текущего года путем сравнения балансовой стоимости с возмещаемой суммой (Основание п.43 ФСБУ 14/2022).

Амортизация нематериальных активов:

Срок полезного использования объектов нематериальных активов устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования (Основание: п.30 ФСБУ 14/2022).

Амортизация нематериальных активов начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта нематериальных активов, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания (Основание: п.38 ФСБУ 14/2022). Амортизация нематериальных активов, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

2.5. Доходы от обычных видов деятельности

К выручке от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- доходы от сдачи в аренду жилых помещений;
- доходы от сдачи в аренду иного имущества;
-доходы от продажи продукции, товаров, работ и услуг, в том числе не имеющие системной основы (разовые сделки).

2.6. Порядок признания управленческих расходов

Управленческие расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи».

2.7. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по судебным искам.

Ежеквартально, по мере возникновения судебного разбирательства, в учете признаются оценочные обязательства.

Прочие оценочные обязательства создаются по мере их возникновения в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

2.8. Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные, высоколиквидные вложения легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств, и подвергающиеся незначительному риску изменений в стоимости. К высоколиквидным вложениям относятся средства, вложенные во вклады, депозиты, банковские векселя и акции, котирующиеся на фондовом рынке, приобретенные для перепродажи в течение 3 месяцев. Легкообратимые вложениями – это вложения, которые могут быть обращены в денежные средства не позднее 1 месяца, с момента возникновения потребности Общества в денежных средствах.

Налог на прибыль, уплаченный в бюджеты всех уровней относится к текущей деятельности (п.12 ПБУ 23/2011). В случае если Общество, в соответствии главой 25 Налогового Кодекса Российской Федерации, формирует отдельно налоговую базу и можно определить уплаченную сумму налога по деятельности, которая относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то налог отражается по той же деятельности. Если Общество не может точно определить налог, который относится к инвестиционной или финансовой деятельности, то вся сумма налога относится к текущей деятельности, в соответствии с п.12 ПБУ 23/2011.

В отчете о движении денежных средств проценты, полученные по депозитным счетам, отражаются в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

2.9. Резервы по сомнительным долгам

Начисление резерва по сомнительным долгам производится на основе результатов проведения инвентаризации дебиторской задолженности на 31.12 отчетного периода.

Восстановление резерва по сомнительным долгам Общество производит в случае:

- поступления оплаты от должника

Списание дебиторской задолженности производится за счет созданного ранее резерва по сомнительным долгам в следующих случаях:

- истек срок исковой давности;
- обязательство должника прекращено из-за невозможности его исполнения (ст.416 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено на основании акта государственного органа (ст.417 ГК РФ);
- обязательство должника прекращено в связи с ликвидацией организации (должника) ст.419 ГК РФ;
- обязательство прекращено в связи со смертью должника и оно не может быть исполнено без его личного участия либо иным образом связано с личностью должника (п.1 ст.418 ГК РФ).

Резерв по сомнительным долгам начисляется индивидуально по каждому «Контрагенту» в разрезе договоров, имеющему остаток дебиторской задолженности на конец отчетного периода. Сумма резерва зависит от следующих факторов:

- срок возникновения задолженности
- погашение задолженности по отдельному договору, произведенное после отчетной даты до даты формирования резерва

Для расчета резерва по сомнительным долгам включается дебиторская задолженность с учетом сумм налога на добавленную стоимость, возникшая в результате:

- реализации товаров (работ, услуг), учитываемая на счете 62.01 «Расчеты с покупателями и подрядчиками»
- выданных авансов поставщикам, учитываемая на счете 60.02 «авансы выданные»
- начисленных процентов по выданным займам, не обеспеченных залогом
- прочая дебиторская задолженность по сч.76
- договора новации

В случаях, когда срок погашения обязательств не установлен договором, срок исполнения обязательства считается:

- семь дней (ст.314 ГК РФ)

Общество не производит начисление резерва по сомнительным долгам на суммы дебиторской задолженности:

- обеспеченной залогом, поручительством, банковской гарантией;
- обеспеченной кредиторской задолженностью того же Контрагента
- по операциям РЕПО с облигациями
- по договорам страхования

2.10. Налог на прибыль

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

1. Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

2. Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

3. Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

2.11. Обеспечение обязательств и платежей полученные

Полученные поручительства отражаются в учете в разрезе видов обеспечений – залог, поручительство.

При обеспечении обязательств в виде поручительств отражается вид ответственности – субсидиарная, солидарная. При солидарном виде ответственности поручительство отражается в

общем объеме обязательств до момента их погашения по договору займа. Под общим объемом обязательств необходимо понимать обязательства по основной сумме долга и процентам, начисленным по ставке отраженной в договоре займа, на период с даты, следующей за датой выдачи займа по дату погашения займа включительно.

В случае, если по одному договору займа выдается несколько поручительств с солидарной ответственностью, то в учете отражается общая сумма обязательств за поручаемое лицо, с перечислением поручителей. Сумма поручительств, отраженная в регистрах бухгалтерского учета не может превышать общую сумму обязательств по договору займа.

Полученные поручительства списываются в бухгалтерском учете в момент погашения заемщиком всего объема обязательств по договору займа.

В случае погашения обязательств заемщика со стороны поручителя, сумма отраженного поручительства списывается в размере погашенного обязательства.

2.12. Уровень существенности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5%, если иное не установлено настоящей учетной политикой. Под итогом соответствующих данных понимается:

- в Бухгалтерском балансе — валюта баланса;
- в Отчете о прибылях и убытках — сумма доходов и сумма расходов организации;
- в Отчете о движении денежных средств — общая сумма денежных поступлений (платежей) по каждому из видов деятельности (текущей, инвестиционной, финансовой).

2.13. Порядок признания задолженности по полученным кредитам (займам).

Долгосрочная задолженность по полученным кредитам и займам не переводится в краткосрочную, при этом в составе бухгалтерской отчетности задолженность по кредитам и займам делится на краткосрочную (задолженность, исполнение обязательств по которой ожидаются в течение 12 месяцев начиная с отчетной даты) и долгосрочную (задолженность, исполнение обязательств по которой ожидается более чем через 12 месяцев начиная с отчетной даты).

Дополнительные расходы, связанные с выполнением обязательств по займам (кредитам) признаются в составе расходов единовременно (на дату возникновения дополнительных расходов).

2.14. Применение отчетных форм бухгалтерской отчетности

Применяются формы бухгалтерской отчетности, утвержденные приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций" в редакции приказа от 19.04.2019 N 61н.

ГЛАВА №3
Пояснения по существенным статьям баланса

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

При составлении бухгалтерской отчетности за 2024 год пояснения по статьям баланса, отчета о финансовых результатах представлены в виде таблиц и текстовых пояснений.

При подготовке бухгалтерской отчетности исполнительный орган исходил из допущения о том, что общество будет продолжать свою деятельность непрерывно и у него отсутствуют намерения или необходимость ликвидации, прекращения финансово-хозяйственной деятельности или обращения за защитой от кредиторов в обозримом будущем.

3.1. Доходные вложения в материальные ценности

По состоянию на 31.12.2024 года на балансе Общества в виде доходных вложений в материальные ценности числится справедливая стоимость жилых помещений (инвестиционная недвижимость), которые Общество сдает в аренду физическим лицам.

(в тыс. рублях)

		На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Выбыло/поступило объектов	Переоценка	
Жилые помещения	2024	194 358		6 431	200 789
	2023	186 827	-	7 532	194 358
Всего учтено в составе доходных вложений в материальные ценности (строка 1160 бухгалтерского баланса))	2024	194 358		6 431	200 789
	2023	186 827	-	7 532	194 358

По состоянию на 31.12.2024 года оценку по инвестиционной недвижимости провела независимая организация ООО «Бюро по оценке имущества» (ИНН 8604010550, ОГРН 1028601259851). При оценке недвижимости применялся сравнительный подход.

Инвестиционная недвижимость не амортизируется.

Балансовая стоимость не амортизируемых основных средств (инвестиционная недвижимость) составляет:

- на 31.12.2023 - 194 358 тыс. руб.;
- на 31.12.2024 - 200 789 тыс. руб.

3.2. Финансовые вложения

В 2024 года на основании договора №А0924/13ПУ-Р10924/05ПУ от 30.09.2024 был выдан займ ООО «АСПЭК» в размере 34 200 тыс. рублей, процент по займу равен размеру ключевой ставки Банка России, увеличенной на 2%. Сумма процентов за пользование займом выплачивается единовременно вместе с основной суммой займа в срок до 30.09.2026 года.

На основании договора №А0924/14ПУ-Р10924/06ПУ от 30.09.2024 был выдан займ ООО «АСПЭК» в размере 36 тыс. рублей, под 21% годовых сроком до 30.09.2026 года, проценты за пользование займом выплачиваются единовременно вместе с основной суммой займа. Сумма займа и проценты за пользование возвращены 27.12.2024.

Долгосрочные финансовые вложения состоят из:

- займы, выданные юридическим лицам – 0,00 тыс. рублей.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2024 года, сумма финансовых вложений отражена за вычетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений накопленного на отчетную дату, в размере 34 200 тыс. рублей.

3.3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2024 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего дебиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с покупателями и заказчиками*	2023	-	230	230
	2024		179	179
Авансы выданные	2023	-	2	2
	2024	-	2	2
	2023	-	-	-

Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2024	-	-	-
Прочие дебиторы*	2023	-	541	541
	2024	-	1 466	1 466
ИТОГО дебиторская задолженность (строка 1230 бухгалтерского баланса)	**2023**	**-**	**773**	**773**
	2024	**-**	**1 647**	**1 647**

*Строки «Расчеты с покупателями и заказчиками» и «Прочие дебиторы» отражены за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2023 года сформирован резерв на сумму 188 тыс. рублей. За 2024 год сумма начисленного резерва составила 2 314 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва дебиторская задолженность списана в размере 0 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2024 году составила 32 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2024 года сумма остаток резерва по сомнительной задолженности составил – 2 470 тыс. рублей.

3.4. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2024 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке Общества:

(в тыс. рублях)

Наименование банка	На 31.12.2023	На 31.12.2024
1	2	3
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ№8647 ПАО СБЕРБАНК	54	17
Денежные средства в пути	-	-
Краткосрочный депозит (сроком менее 30 дней)	27 450	2 663
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	**27 504**	**2 680**

3.5. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 года представляет собой:

- вложения собственника в уставный капитал Общества 380 384 тыс. руб.,
- нераспределенный убыток в размере (144 579) тыс. рублей.

3.6. Дивиденды

Решение о выплате дивидендов в 2024 году не принималось.

3.7. Заемные средства

В 2024 году Обществом по договору от 30.09.2024 года №Р10924/04ПУ-МК450924/15ПУ был получен процентный заем от ООО "Микрорайон 45 дом 1".

Займ погашается в соответствии с графиком платежей. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2024 года составляет 4 454 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2025 года) – 2 402 тыс. рублей., долгосрочная – 2 052 тыс. руб.

Срок полного возврата займа – сентябрь 2026 года.

За 2024 год ООО «Радужный 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Платежи которые ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Платежи которые ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего остаток Задолженности по договору займа
1	2	3	4	5

Заемные средства	2024	2 052	2 402	4 454
ИТОГО заемные средства (строка 1410,1510 бухгалтерского баланса)	**2024**	2 052	2 402	4 454

3.8. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2024 год имеет следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Категория	Год	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	Кредиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	Всего Кредиторской задолженности
1	2	3	4	5
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2023	-	927	927
	2024	-	691	691
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2023	-	34	34
	2024	-	472	472
Авансы, полученные от покупателей	2023	-	844	844
	2024	-	1 158	1 158
Задолженность перед ЗАО "Нижневартовскстройдеталь" по договору купли-продажи от 31.08.2020 года (перечисление через 12 месяцев после подписания актов приема-передачи)	2023	-	11 176	11 176
	2024	-	11 176	11 176
Прочая задолженность	2023	-	190	190
	2024	-	194	194
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	**2023**	-	**13 171**	**13 171**
	2024	-	**13 691**	**13 691**

3.9. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2024 года на забалансовых счетах остатки не числятся.

ГЛАВА №4
ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

4.1. Доходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), в соответствии с ПБУ 9/99 представлена следующим образом:

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	2023	2024
1	2	3
Выручка от сдачи внаем жилых помещений	7 744	8 402

Прочая реализация, не имеющая системной основы	84	97
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	**7 828**	**8 499**

Объекты аренды по договорам аренды, в которых ООО «Радужный 1» является арендодателем, по состоянию на 01.01.2024, 31.12.2024 были классифицированы Обществом как объекты учета операционной аренды, поскольку по всем заключенным договорам экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды, к арендаторам не переходят. Срок аренды по всем заключенным договорам существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию.

4.2. Расходы по обычным видам деятельности

Ниже представлена расшифровка себестоимости продаж и управленческие расходы в разрезе элементов затрат:

(в тыс. рублях)

Элементы затрат	2023	2024
1	2	3
Коммунальные расходы, электроэнергия	1 437	2
Страхование имущества	265	195
Управление арендным домом	1 775	2 083
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, стоимость программных продуктов и др.)	218	564
ИТОГО (стр. 2120, 2210, 2220 отчета о финансовых результатах):	**3 695**	**2 844**

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

(в тыс. рублях)

Элементы доходов	2023	2024
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам, депозитам, займам	2 141	4 953
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	167	148
Дооценка инвестиционной недвижимости	7 532	6 431
Прочие доходы	105	455
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	**9 945**	**11 987**

Прочие расходы включают следующие виды расходов:

(в тыс. рублях)

Элементы расходов	2023	2024
1	2	3
Комиссия банка	35	16
Резервы по сомнительным долгам	183	2 303
Резерв под обесценение финансовых вложений	-	34 200
Прочие расходы	10	180
Коммунальные расходы за пустующие квартиры	1 458	2 685
Расходы по госпошлине за регистрацию прав на недвижимое имущество	220	579
ИТОГО (стр.2330, 2350 отчета о финансовых результатах):	**1 906**	**39 963**

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде бухгалтерский убыток (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила (8 098) тыс. рублей.

Налог на прибыль, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, за 2024 год составил 336 тыс. рублей.

В соответствии с Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 года №114н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02» Общество в бухгалтерской отчетности раскрывает информацию по расчетам налога на прибыль.

Условный расход (условный доход) по налогу на прибыль учитывается в бухгалтерском балансе на обособленном субсчете по учету условных расходов (условных доходов) по налогу на прибыль к счету по учету прибылей и убытков.

Условный доход (УД) по налогу на прибыль в 2024 году составил 4 464 тыс. рублей, постоянный налоговый расход (доход) составил 0 тыс. рублей.

Ставка налога на прибыль в отчетном периоде составляла 20%.

В связи с изменением с 1 января 2025 года ставки налога на прибыль отложенные активы и отложенные налоговые обязательства были пересчитаны по состоянию на 31.12.2024 исходя из ставки 25% дифференцированно по видам активов и обязательств в сумме: ОНА – 9 759 тыс. руб., ОНО – 0,00 тыс. руб. Эффект от изменения применяемой налоговой ставки (пересчет) отражен в составе отложенного налога на прибыль (строка 2412 «Отложенный налог на прибыль» Отчета о финансовых результатах).

Для выявления разницы между бухгалтерской и налоговой прибылью, в учете определяются временные и постоянные разницы, которые, в свою очередь, приводят к образованию на счетах бухгалтерского учета отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств, постоянных налоговых активов и обязательств.

4.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

По состоянию на 31.12.2024 года отложенные налоговые активы (ОНА) Общества имеют следующую структуру:

(в тыс. рублях).

Отложенный налоговый актив	Сальдо на 31.12.2023	Начислено в 2024 году	Погашено в 2024 году	Сальдо на 31.12.2024
Доходные вложения в материальные ценности	33 419	7 815	2 161	39 073
Расходы будущих периодов	-	1	-	1
Резервы сомнительных долгов	38	580	-	618
Финансовые вложения		8 550	-	8 550
Убытки прошлых лет	779	110	336	553
ИТОГО:	34 236	17 056	2 497	48 795

4.7. Постоянные разницы

Постоянные налоговые разницы отражаются в бухгалтерском учете на счете прибылей и убытков в корреспонденции с кредитом счета учета расчетов по налогам и сборам.

Постоянные разницы в отчетном периоде возникают по причине непризнания доходов и расходов, отраженных в бухгалтерском учете, при расчете налога на прибыль (в соответствии с НК РФ). При умножении постоянных разниц на ставку налога на прибыль были получены суммы постоянных налоговый расход (ПНР) и постоянных налоговых доход (ПНД).

Постоянные налоговый расход начислен:

- по расходам, не учитываемым в целях налогообложения на сумму 0 тыс. рублей;

Постоянные налоговый доход начислен:

- по доходам, не учитываемым при налогообложении на сумму 0 тыс. рублей.

Постоянные налоговые разницы отражаются в бухгалтерском учете на счете прибылей и убытков в корреспонденции с кредитом счета учета расчетов по налогам и сборам

4.8. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2023 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2024 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Сумма
1	2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	(136 480)
Выплаченные дивиденды Акционеру	-
Чистая прибыль отчетного периода	(8 098)
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	**(144 579)**

Чистые активы на 31.12.2023 - 243 903 тыс. руб.;
на 31.12.2024 – 235 805 тыс. руб.

ГЛАВА №5
ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2024 года по 31.12.2024 года.

№ п./п.	Наименование связанной стороны	Характер отношений	Информация об операциях с ней (да, нет), характер сделки
1	2	3	4
1	Акционерное общество «Ипотечное агентство Югры»	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов. Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	Да. (информация отражена в таблице 1). В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №1. Общество является участником в доле капитала в отношении связанной стороны в сумме 380 345 461,65 рублей (99,99% доли в уставном капитале).
2	Невоструев Григорий Сергеевич – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры» с 02.05.2023г. по 29.03.2024г.	Лицо занимает должность единоличного исполнительного органа (генерального директора управляющей организации)	Нет
3	Никитин Эдуард Геннадьевич - Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры» с 30.03.2024г.	Лицо занимает должность единоличного исполнительного органа (генерального директора управляющей организации)	Нет
4	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет
6	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Да. (информация отражена в таблице 2). В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых

			представлена в таблице №2
7	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет
8	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет. Общество является участником в доле капитала ООО «Радужный 1» в сумме 38 038,35 рублей (0,01% доли участия в капитале).
9	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет
10	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет
11	Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческие помещения Объездная дом 53»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет
12	Общество с ограниченной ответственностью «Родной Север»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Нет
13	Общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Радужный 1»	Да. (информация отражена в таблице 3). В отчетном периоде Обществом осуществлены операции, информация о которых представлена в таблице №3

5.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2024 году между АО «Ипотечное агентство Югры» и Обществом:

Таблица 1

вид операций	основание	условия			величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	сумма (тыс. руб)
Расходы, в том числе					**2 083**
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 26.06.2020	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	безналичный расчет	2 083
Обеспечение платежей выданные: нет					
Обеспечение платежей полученные: нет					
Дивиденды, выплаченные за счет прибыли 2024 года: нет					

На конец отчетного периода по операциям с АО «Ипотечное агентство Югры» имеется:

- остаток не погашенной текущей кредиторской задолженности в виде расходов по договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 25.06.2020 года в размере 173,5 тыс. рублей, переходящей на

следующий отчетный период. Кредиторская задолженность полностью погашена со стороны ООО «Радужный 1» в январе 2025 года;

В отношении АО «Ипотечное агентство Югры» в отчетном периоде не создавалось резервов по сомнительной дебиторской задолженности, в виду отсутствия необходимости.

5.3. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2024 году между ООО «Микрорайон 45 дом 1» и Обществом:

Таблица 2

вид операций	основание	условия			величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	сумма (тыс. руб)
Расходы, в том числе					**728**
Проценты к уплате	**договор займа №Р10924/04ПУ МК450924/15ПУ от 30.09.2024**	**15 % годовых**	**Ежемесячно**	**Безналичный расчет**	**182**
Погашение основной суммы займа	**договор займа №Р10924/04ПУ МК450924/15ПУ от 30.09.2024**	**15 % годовых**	**Ежемесячно**	**Безналичный расчет**	**546**
В 2024 году Обществом по договору от 30.09.2024 года № Р10924/04ПУМК450924/15ПУ получен процентный заем от ООО «Микрорайон 45 дом 1». Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2024 года составляет 4 454 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2025 года) – 2 402 тыс. рублей. За 2024 год ООО «Радужный 1» не допускало просрочки платежей по договору займа.					
Обеспечение платежей полученные/выданные, в том числе: нет					

5.4. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2024 году между ООО «Аспэк» и Обществом:

Таблица 3

вид операций	основание	условия			величина (доходов / расходов)
		сумма (в тыс. руб)	сроки расчетов	форма расчетов	сумма (тыс. руб)
Предоставление процентного займа	Договор займа №А0924/13ПУ-Р10924/05ПУ от 30.09.2024 г.		проценты выплачиваются единовременно с основной суммой до конца действия договора	Безналичный расчет	34 200
Предоставление процентного займа	Договор займа №А0924/14ПУ-Р10924/06ПУ от 30.09.2024 г.		27.12.2024г	Безналичный расчет	36
Проценты к уплате	Договор займа №А0924/13ПУ-Р10924/05ПУ от 30.09.2024 г.	Ставка ЦБ+2% годовых	проценты выплачиваются единовременно с основной суммой до конца действия договора	Безналичный расчет	1 927
Проценты к уплате	Договор займа №А0924/14ПУ-Р10924/06ПУ от 30.09.2024 г.	Ставка ЦБ+2% годовых	27.12.2024	Безналичный расчет	2
В 2024 года на основании договора № Договор займа №А0924/13ПУ-Р10924/05ПУ от 30.09.2024 г. и Договор займа №А0924/14ПУ-Р10924/06ПУ от 30.09.2024 г. был выдан займ ООО «АСПЭК» в размере 34 200 тыс. рублей и 36 тыс. рублей, процент по займу равен размеру ключевой ставки Банка России, увеличенной на 2%. Сумма процентов за пользование займом выплачивается единовременно вместе с основной суммой займа в срок до 30.09.2026 года. На конец отчетного периода по операциям с ООО «Аспэк» имеется:					

- остаток не погашенной текущей дебиторской задолженности в виде начисленных процентов за пользование суммой займа в размере 1 927 тыс. рублей, переходящей на следующий отчетный период, которая планируется к погашению в период действия договора до 30.09.2026 года.

В отношении ООО «Аспэк» в отчетном периоде начислен резервов по сомнительной дебиторской задолженности в размере 1 927 тыс. рублей.

Обеспечение платежей полученные/выданные, в том числе: нет

5.5. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу.

В связи с тем, что управление производится в рамках договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа, заключенного с АО «Ипотечное агентство Югры», наемных работников, в том числе управленческого состава, в Обществе нет.

ГЛАВА № 6
Информация о влиянии специальной военной операции на деятельность организации и бухгалтерскую (финансовую) отчетность

События, связанные со специальной военной операцией от 24 февраля 2022 г. могут повлиять на доходы и расходы организации в будущем, но не окажут значительное влияние на способность организации продолжать свою деятельностью.

ГЛАВА № 7
События, произошедшие после отчетной даты

Существенных событий хозяйственной деятельности после отчетной даты, свидетельствующих о возникновении условий, влияющих на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, на дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности нет.

Генеральный директор
АО «Ипотечное агентство Югры» -
управляющей организации
ООО «Радужный 1» Э.Г. Никитин



«20» января 2025 года