

2. Обязательства

2.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы списано	
Долгосрочные обязательства -	За 2025 г.	476	-	-	-	-	476
Всего	За 2024 г.	927	-	-	(452)	-	476
в том числе:							
Долгосрочные займы	За 2025 г.	476	-	-	-	-	476
	За 2024 г.	927	-	-	(452)	-	476
Краткосрочные обязательства -	За 2025 г.	7	5	-	-	-	12
Всего	За 2024 г.	6	1	-	-	-	7
в том числе:							
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	7	5	-	-	-	12
	За 2024 г.	6	1	-	-	-	7
Итого:	За 2025 г.	483	5	-	-	-	488
	За 2024 г.	933	1	-	(452)	-	483

3. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	465	253
Отчисления на социальные нужды	142	77
Амортизация	-	-
Прочие затраты	15	-
Итого по элементам	621	330
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	621	330

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
«Урал эстейт»
за 2025 год**

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Урал эстейт» (далее ООО «Урал эстейт», Общество), составленной в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета.

Раздел 1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Урал эстейт» зарегистрировано 12 мая 2010 года.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Урал эстейт».

Сокращенное наименование: ООО «Урал эстейт».

Место нахождения и адрес:

620075, Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Горького, д. 33 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1106671009686

Общество по состоянию на 31.12.2025 года не имеет филиалов и обособленных подразделений.

ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» – занимается арендой и управлением собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Основные направления деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Торговля оптовая компьютерами, периферийными устройствами к компьютерам и программным обеспечением;

- Торговля оптовая неспециализированная;

- Деятельность рекламных агентств;

- Деятельность агентств по подбору персонала;

Основной вид деятельности «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» (ОКВЭД 68.20)

Среднегодовая численность работников составила:

За 2024 год– 1 человек.

За 2025 год– 1 человек.

Бухгалтерская (финансовая отчетность) ООО «Урал эстейт» за 2025 год не подлежит обязательному аудиту и утверждению.

1.1. Уставный капитал, его структура

По состоянию на 31.12.2025 уставный капитал Общества составляет 10 тыс. руб. (Десять тысяч) рублей.

Уставный капитал оплачен полностью.

В 2025 году состав участников Общества не менялся. По состоянию на 31.12.2025 состав Участников был следующий:

- Панков Дмитрий Артурович (ИНН 666003304725 доля – 70% уставного капитала, что составляет 7 000,00 (семь тысяч) рублей 00 копеек.)

- ООО «Энергия ТД» (ОГРН 1026605230618 доля – 30% уставного капитала, что составляет 3 000,00 (три тысячи) рублей 00 копеек.)

1.2. Органы управления и контроля

Органы управления Общества:

- общее собрание участников Общества;

- единоличный исполнительный орган (генеральный директор) Общества.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

В 2025 году генеральным директором Общества является – Дворцов Михаил Алексеевич (Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Урал эстейт» № 3 от 10.07.2024)

Раздел 2. Организация бухгалтерского учета.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества с ограниченной ответственностью «Урал эстейт» сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в том числе с Федеральным законом «О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011 г., Положений по бухгалтерскому учету, Федеральных стандартов бухгалтерского учета.

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества подготовлена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и отчетности и учетной политикой в упрощенной форме.

Учетная политика Общества подготовлена на основании законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете, федеральных и отраслевых стандартов, а также на основании иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также действующими правилами и федеральными стандартами бухгалтерского учета (далее –ФСБУ). Учетная политика Общества сформирована в соответствии со следующими принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н:

- допущение имущественной обособленности, которое состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущение непрерывности деятельности Общества, которое состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущение последовательности применения от одного отчетного года к другому принятой учетной политики;

допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

2.2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

2.2.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством Главного бухгалтера.

2.2.2. Учёт запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, действие ФСБУ 5/2019 не применяется. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены. При списании оценка материалов и товаров производится по ФИФО. При отпуске готовой продукции ее оценка производится после признания запасов.

2.2.3. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. (без НДС)

Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ФСБУ 6/2020, стоимость которых за единицу менее и равно 100 000,00 руб., учитываются на забалансовом счете МЦ 04. Затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Срок полезного использования основных средств (СПИ) устанавливается при принятии объекта к бухгалтерскому учету комиссией по приему-передаче. Начало начисления амортизации - с месяца, следующего за принятием к учету ОС.

2.2.4. Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

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

Далее приведены группы однородных объектов основных средств и сроки полезного использования в 2025 году:

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
Здания	От 15 до 30
Сооружения	От 2 до 30
Машины и оборудование (кроме офисного)	От 5 до 15
Офисное оборудование	От 1 до 7
Транспортные средства	От 7 до 10
Производственный и хозяйственный инвентарь	От 3 до 5
Другие виды основных средств (Капитальные вложения в арендованное имущество)	От 15 до 20

2.2.6. Ликвидационная стоимость рассчитывается по формуле: ЛС= Цена реализации (или лома)- Расходы на демонтаж/продажу- Налоги. Если ликвидационная стоимость меньше 10% первоначальной стоимости основного средства и Общество предполагает использовать объект основных средств до окончания его физического срока службы, то ее значение приравнивается к нулю.

2.2.7. Выбытие объекта основных средств признается в бухгалтерском учете организации на дату единовременного прекращения действия условий принятия их к бухгалтерскому учету, отражается на отдельном субсчете «Выбытие основных средств» к счету 01 «Основные средства».

2.2.8. Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в год. Последняя инвентаризация основных средств проведена в соответствии с приказом №2/1025 от 20.10.2025 в период с 20.10.2025 по 26.12.2025. Показатели пересчета ТМЦ, ОС фиксируются на 26.12.2025, далее осуществляется контроль движения ТМЦ, ОС с целью подтверждения остатков по состоянию на 31 декабря 2025 года. Инвентаризация всех остальных активов и обязательств проведена по состоянию на 31 декабря 2025 года.

2.2.9. Организация не создает оценочные резервы и оценочные обязательства.

2.2.10. Учет заработной платы ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в части сотрудников управления, на счете 25 «Общепроизводственные затраты» в части производственных работников работающих на нескольких проектах одновременно и на счета 20 «Основное производство» в части работников работающих по определенному проекту.

2.2.11. ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» использует метод признания выручки по начислению, в момент продажи товара, продукции и фактического перехода права собственности на него покупателю. По работам или услугам – в момент выполнения работ, услуг и подписания соответствующего акта.

2.2.12. Организация применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

- 2.2.13. Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода в качестве условно-постоянных списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-8 "Управленческие расходы").
- 2.2.14. Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 руб. (сто тысяч). Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе текущих расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете.
- 2.2.15. Материальный носитель, в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитывается в составе соответствующего объекта НМА. Фактические затраты на его приобретение (создание) включаются в первоначальную стоимость НМА
- 2.2.16. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости
- 2.2.17. Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940).
- 2.2.18. Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.
- 2.2.19. При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает линейный способ начисления амортизации.
- 2.2.20. Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности.
- 2.2.21. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Решение Обществом вопроса, является ли данный показатель существенным, зависит от оценки показателя, его характера, конкретных обстоятельств возникновения. Общество может принять решение, когда существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5 %.
- 2.2.22. В целях применения пункта 9 ПБУ 22/2010 для признания существенности ошибки применяется величина 5 % от валюты баланса (уровень существенности). В случае признания ошибки по доходам и расходам существенной для отражения исправлений применяется счет 84 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)".

Раздел 3. Денежные средства и их эквиваленты.

3.1. Денежные средства

Денежные средства и денежные эквиваленты на 31 декабря 2024 и 2025 годов представлены следующим образом:

Денежные средства и денежные эквиваленты	Размер денежных средств, в тыс. руб.	
	31.12.2024	31.12.2025
Текущие рублевые счета в банках:		
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	1	0
Депозитные счета:		
Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) "УРАЛЬСКИЙ"	803	237
Итого:	804	237

3.2 Информация о депозитах

В 2025 ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» размещало деньги на депозиты в ПАО Сбербанк.

Движение и задолженность по депозитам и овернайттам следующим образом:

Наименование	Ожидаемый срок погашения	Остаток депозита, на 31.12.2024 г.	Поступление депозита в 2025 г	Погашение кредита в 2025 г	Остаток кредита, на 31.12.2025 г.
Сумма депозита/ овер-найта	12.01.2026	803	7563	8129	237
Начисленные проценты		0	69	-	0

Раздел 4. Заемные средства.

4.1. Информация о долгосрочных займах и кредитах

В 2021 и 2023 ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» получало долгосрочные займы учредителя на пополнение обратных средств от Панкова Дмитрия Артуровича, сроком действия до 30.12.2026.

Движение и задолженность по долгосрочным займам представлена следующим образом:

Кредитор/ Договор	Ожидаемый срок погашения	Остаток займа, на 31.12.2024 г.	Поступление займа в 2025 г	Погашение займа в 2025 г	Остаток займа, на 31.12.2025 г.
Панков Дмитрий Артурович					
Договор №10/042023 от 10.04.2023	30.12.2026	50	0	0	50
Договор б/н от 18.07.2023	30.12.2026	137	0	0	137
Договор б/н от 05.02.2021	30.12.2026	289	0	0	289
Итого:		476	0	0	476

На 31.12.2025 г. ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» не имело задолженность по краткосрочным кредитам и займам.

Движение долгосрочных займов отражены в таблице 2.1 табличных приложений.

Раздел 5. Кредиторская и прочая задолженность.

Кредиторская задолженность на 31 декабря 2024 и 2025 годов представлена следующим образом:

Структура кредиторской задолженности	Стоимость, тыс. руб.	
	31.12.2024	31.12.2025
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12	7
Итого:	12	7

Движение кредиторской и прочей задолженности отражено в таблицах 2.1 табличных приложений.

Раздел 6. Сведения о доходах и расходах организации.

16.1. Выручка

В течение 2024 и 2025 г основной доход (выручку) Общества составляли проценты по выданным займам и от размещения денежных средств на депозитах.

6.2. Расходы по обычным видам деятельности.

Движение затрат на производство отражено в таблицах 3 табличных приложений.

Расходы по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за 2024 и 2025 годы представлены следующим образом:

(тыс. руб.)

	2024	2025
Управленческие расходы, в том числе:	330	621
- Заработная плата	253	465
- Страховые взносы с ФОТ	77	142
- Прочие расходы		15

6.3. Прочие доходы и расходы.

Прочие расходы за 2024 и 2025 годы представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2024	2025
Комиссия банков	8	2
Всего:	8	2

Раздел 7. Налог на прибыль.

7.1. Информация структуре прибыли.

За 2025 год Общество получило убыток в размере 554 тыс.руб.

Информация об убытках за 2024 и 2025 годы представлена следующим образом:

	(тыс. руб.)	
	2024	2025
Чистая прибыль (убыток)	(155)	(554)

7.2. Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах

Отложенные налоговые обязательства за 2025 год отсутствуют

Отложенные налоговые активы за 2025 год представлены следующим образом:

Виды активов (счет 09)	Начальное сальдо на 31.12.2024	Изменения за 2025	Конечное сальдо на 31.12.2025
Убытки прошлых лет	106	0	106
Итого:	106	0	106

Раздел 8. Связанные лица и бенефициары.

8.1. Бенефициары.

По состоянию на 31.12.2025 бенефициарами Общества являются следующие физические лица

№ п/п	ФИО – физического лица	Основание, в силу которого лицо признается бенефициаром по отношению к обществу
1	Панков Дмитрий Артурович ИНН 666003304725	1. Участник, Доля участия в ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» - 70%. 2. Участник ООО «Энергия», Доля участия - 34%.
2	Дворцов Михаил Алексеевич ИНН 666003305398	1. Участник ООО «Энергия», Доля участия - 66%.

8.2. Связанные стороны.

В 2025 году связанные лица ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» были следующие:

№ п/п	Полное наименование аффилированного лица – юридического лица, ФИО – для физического лица	Основание, в силу которого лицо признается аффилированным по отношению к обществу
1	Панков Дмитрий Артурович ИНН 666003304725, гражданин РФ	1. Косвенное владение долей в уставном капитале ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» 2. Согласие физического лица на раскрытие сведений не получено
4	Дворцов Михаил Алексеевич, ИНН 666003305398, гражданин РФ	1. Занимает должность директора в ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» 2. Косвенная доля в уставном капитале ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ»- отсутствует. Косвенное владение 3. Согласие физического лица на раскрытие сведений не получено

8.3. Сделки со связанными сторонами

В 2025 году производились выплаты заработной платы и премии единоличному исполнительному органу, а также выплаты заработной платы и премий участникам, занимающим должности в ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ». Суммы выплат по группам представлена в п.9 Пояснений.

Другие выплаты требующие раскрытия в соответствии российским ПБУ «Раскрытие информации о связанных сторонах» в 2025, году не производились.

Раздел 9. Ключевой управленческий персонал.

9.1 Информация о размере вознаграждения ключевого управленческого персонала

В 2025 году к ключевому управленческому персоналу относятся сотрудники, занимающие следующие должности:

Директор
Главный бухгалтер

9.2. Информация о расходах на оплату труда и взносов ключевого управленческого персонала

Долгосрочные вознаграждения и вознаграждения по окончании трудовой деятельности не выплачивались.

Структура краткосрочный сумм вознаграждений, выплаченного ключевому управленческому персоналу за 2025 г. представлена следующим образом:

Вид расхода	За 2024 г. тыс. руб.	За 2025 г, тыс. руб.
оплата труда (в том числе НДФЛ)	253	465
Страховые взносы	77	142
Итого:	330	621

Раздел 10. Наличие незаконченных судебных дел по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31.12.2025 ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» не имеет незаконченных судебных дел.

Раздел 11. События после отчетной даты.

События и существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества на дату составления бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

Раздел 12. Раскрытие информации в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учету, федеральными стандартами бухгалтерского учета, не раскрытые ранее.

Исходя из организационной и управленческой структуры общества, нет оснований для выделения отчетных сегментов ни по оказываемым услугам, ни по географическим регионам.

Раздел 13. Раскрытие информации в отношении непрерывности деятельности.

Обществом проведена оценка способности продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и роста коммерческой деятельности Общества в следующих годах.

Существенных изменений в деятельности ООО «УРАЛ ЭСТЕЙТ» в следующем отчетном периоде не ожидается.

С началом СВО и вводом санкций рядом стран были нарушены налаженные цепочки поставок импортных комплектующих. Эти меры значительно ограничили экономическую деятельность по всему миру и в России и уже оказали негативное влияние на деятельность участников рынка, клиентов, поставщиков. Увеличились сроки поставок, цены. По некоторым позициям нет определенности в возможности их доставки. Руководство компании прилагало все усилия для оптимизации последствий данных явлений: велся поиск альтернативных компонентов и логистических маршрутов, активно прорабатывались варианты импортозамещения.

Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации в условиях санкций. В связи со своевременно предпринятыми мерами, в Организации отсутствует приостановка в операционной деятельности, все сотрудники работают в штатном режиме, также отсутствуют нарушения условий договоров, влияние внешних факторов на ликвидность и оборотный капитал. Санкции не оказали негативного влияния на возможность компании осуществлять свою деятельность в будущем.

По мнению руководства Общества, указанные события и последствия событий, не окажут существенного влияния на финансовое положение Предприятия, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он.

2. Влияние изменения курса иностранных валют;

3. Отключение Российской Федерации от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;

4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;

5. Изменение состава покупателей (процент тех предприятий, с которыми будут расторгнуты все контракты).

У Общества отсутствует зависимость:

- от привлечения заемных средств;

- влияние изменения курса иностранных валют;

- отключения Российской Федерации от системы Swift, заморозки активов на иностранных счетах;

У общества отсутствуют перебои с поставками сырья/материалов, но возможно несущественное изменение состава покупателей.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества.