

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО «Южное управление недвижимостью» за 2025 год и по состоянию на 31.12.2025 г. В Пояснениях раскрывается дополнительная информация, необходимая пользователям годовой бухгалтерской отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

1. Краткая характеристика организации

1.1. Сокращенное наименование – АО «Южное управление недвижимостью»

1.2. ИНН 2309118058

1.3. Форма собственности – частная собственность

1.4. Юридический адрес – 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им Орджоникидзе, дом 41

1.5. Дата государственной регистрации – 21.08.2009 г.

1.6. Численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 51 человек. По состоянию на 31 декабря 2024 года- 89 человек.

1.7. Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2024г., 31.12.2025 г. составляет 20 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен.

Информация о долях в уставном капитале:

Наименование участника	На 31.12.2025г	На 31.12.2024г	На 31.12.2023г.
Стрельченко Артем Александрович	100 %	100 %	100 %
Итого	100%	100%	100%

1.8. Сведения о бенефициарном владельце

В настоящей бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию о бенефициарном владельце, которым признаётся физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом либо имеет возможность контролировать его действия.

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Ф.И.О., год рождения	Основание для признания бенефициаром: доля участия (как прямого, так и косвенного), контроль над действиями Общества
Стрельченко Артем Александрович, 1993 г.р.	Акционер, доля 100%

1.8. Информация об органах управления и контроля Общества

- Высший орган – Общее собрание акционеров (Единственный акционер);
- Единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор (Приказ № 24/04 от 24.04.2025)

1.9. Перечень видов деятельности.

Основной вид деятельности:

- Деятельность сухопутного пассажирского транспорта: перевозки пассажиров в городском и пригородном сообщении (ОКВЭД 49.31)

Дополнительные виды деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2);

2. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность организации составлена в соответствии с федеральными стандартами. При формировании бухгалтерской отчетности учтены правила и нормы, установленные Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в редакции последних изменений и дополнений), Федеральными стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Минфином России, а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету.

2.1. Основные положения учетной политики. Учетная политика на 2025 год утверждена приказом руководителя № 60 от 30.12.2020 и №1 от 01.09.2025 года

2.1.1 Основные средства.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 100 000 руб. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Контроль наличия и движения таких активов обеспечивается в бухгалтерском регистре. Основание: пункт 5 ФСБУ 6/2020.

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Ликвидационная стоимость ОС признается равной нулю (п. 31 ФСБУ 6/2020), если: не ожидается поступлений от выбытия ОС в конце СПИ, в т. ч. от продажи материальных ценностей, остающихся от выбытия; ожидаемая сумма от выбытия ОС незначительна (менее 100 тыс. руб); ожидаемая сумма не может быть определена: нет активного рынка по продаже объекта; объект впервые появился на рынке; уникальный объект (специфическое оборудование); нет аналогов на рынке.

Организация начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно.

Амортизация объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия его к бухгалтерскому учету. Амортизация объекта основных средств прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем прекращения признания (выбытия его из бухгалтерского учета), или с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором остаточная стоимость объекта основных средств стала равной нулю.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

2.1.2 Капитальные вложения

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию.

Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений. Стоимость таких завершенных капитальных вложений списывается на счета учета затрат в зависимости от характера использования. В конце месяца стоимость такого имущества в полной сумме относится на себестоимость продаж.

При одновременном создании нескольких объектов основных средств или нематериальных активов собственными силами капитальные вложения распределяются пропорционально объему выполненных работ по каждому объекту.

При оплате капитальных вложений в основные средства и НМА на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 6 (шесть) месяцев, в сумму вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

2.1.3 Нематериальные активы.

Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб. Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений.

Организация классифицирует нематериальные активы по следующим видам и группам:

- 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 всем видам и группам по первоначальной стоимости.

Организация начисляет амортизацию с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания нематериального актива. Начисление амортизации прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания актива. Амортизация начисляется ежемесячно линейным методом по всем группам НМА. 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.

Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода использования НМА.

2.1.4. Аренда.

Учет при получении имущества в аренду

ФСБУ 25/2018 не применяется к договорам аренды, по которым срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. При этом договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды; отсутствует возможность выкупа по цене значительно ниже справедливой стоимости; не предполагается субаренда (п. 11, 12 ФСБУ 25/2018).

При применении пункта 11 ФСБУ 25/2018 арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений (п. п. 24, 32, 36, 41 ФСБУ 25/2018). Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

2.1.5 Запасы.

Запасами считаются активы, которые компания потребляет или использует в течение 12 месяцев или в рамках обычного операционного цикла.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Стоимость запасов, которые компания получает путем оплаты неденежными средствами или безвозмездно, определяется как справедливая стоимость. При реализации и ином выбытии все виды запасов, включая товары, оцениваются по средней себестоимости по методу средней взвешенной оценки за предыдущий месяц.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. К этой категории относятся следующие запасы: офисная бумага, картриджи, канцелярские принадлежности, подарки к праздникам для сотрудников и партнеров.

2.1.6 Финансовые вложения.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, в момент выбытия оценивается по первоначальной стоимости каждой единицы учета.

2.1.7 Резерв сомнительных долгов.

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на прочие расходы организации. Сомнительной считается задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Расчет резерва утверждается Приказом руководителя Общества.

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

2.1.8 Выручка (Доходы) от реализации.

Выручка от продажи (работ услуг, материальных прав) отражаются по методу начисления, т.е. к моменту передачи прав собственности на товары (работы, услуги, имущественные права) другому лицу. Датой получения дохода признается день отгрузки(передачи) товаров (работ, услуг, имущественных прав) - метод начисления.

2.1.9 Расходы, связанные с реализацией.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической оплаты (метод начисления).

Расходы в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на расходы, связанные с реализацией, и прочие расходы.

Управленческие расходы полностью включаются в состав себестоимости в том отчетном периоде, когда были признаны «расходами по обычным видам деятельности». Коммерческие расходы отражаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

2.1.10 Кредиты и займы.

Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности по полученным кредитам и займам в состав краткосрочной в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней.

Дополнительные расходы по займам признаются в составе прочих расходов в том отчетном периоде, к которому они относятся.

2.1.12 Расчеты по налогу на прибыль

Общество не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Общество вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

Ставка налога на прибыль в 2025 году составляет 25%.

2.2. Изменения в учетной политики с 2025 года

В учетную политику на 2025 год для бухучета внесены изменения в связи со вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

2.2.1. Общество составляет бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах по упрощенной форме, пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, утвержденным в приложении N 4 к учетной политике. Основание: п. 51-54 ФСБУ 4/2023.

3. Основные показатели деятельности Общества

Бухгалтерский баланс:

3.1. Материальные внеоборотные активы

Наименование показателя (тыс. руб.)	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Основные средства	218 711	2 248	996
Капитальные вложения в основные средства	0	0	0
Оборудование к установке	0	0	0
Авансы, выданные в связи с осуществлением капитальных вложений в объекты основных средств	0	0	0
Итого в Бухгалтерском балансе по стр. «Материальные внеоборотные активы»	218 711	2 248	996

3.3. Запасы

Наименование групп запасов (тыс. руб.)	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Сырье и материалы	388	828	370
Запасные части	0	49	0
ГСМ	7	9	9
--	36	63	15
Итого в Бухгалтерском балансе по стр. «Запасы»	431	949	394

3.4. Денежные средства

Всего остатки денежных средств на отчетную дату составляют:

Касса – нет остатков

Расчетный счет – 1443 тыс. рублей.

3.5. Финансовые и другие оборотные активы

Наименование вида актива (тыс. руб.)	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Дебиторская задолженность покупателей	2 240	7 297	6 656
Дебиторская задолженность поставщиков	2 618	3 394	3 787
Выданные займы	0	0	0

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Положительное сальдо ЕНС	50	21	69
НДС по приобретенным ценностям сч.19	8 966	0	0
Прочие	651	6 929	5 598
Итого в Бухгалтерском балансе по стр. «Финансовые и другие оборотные активы»	14 525	17 641	16 110

3.6. Долгосрочные заемные средства

На отчетную дату организация имеет следующие долгосрочные заемные средства (тыс. руб.)

Контрагент	Вид обязательства	Остаток на начало периода	Получено	Погашено	Остаток на конец периода	Срок погашения
ООО Городская Недвижимость договор № 02/19-з от 06.05.2019	Основной долг	219 422	6 122	0	225 544	31.12.2026
ООО «Логистик-М» договор № 17/03-з от 17.03.2025	Основной долг	0	54 991	740	54 251	16.03.2027
АО ТИЖГП «КРАСНОДАРГРАЖДА НПРОЕКТ» договор № 25-11/25-з от 25.11.2025	Основной долг	0	58 700	0	58 700	24.11.2027
Итого в Бухгалтерском балансе по стр. «Долгосрочные заемные средства»		219 422	119 813	740	338 495	

3.8. Краткосрочные заемные средства

На отчетную дату организация имеет следующие краткосрочные заемные средства (тыс. руб.)

Контрагент	Вид обязательства	Остаток на начало периода	Получено	Погашено	Остаток на конец периода	Срок погашения
ООО Городская Недвижимость договор № 02/19-з от 06.05.2019	Проценты к уплате	55 498	24 740	0	80 238	31.12.2026
ООО «Логистик-М» договор № 17/03-з от 17.03.2025	Проценты к уплате	0	4 033	350	3 683	16.03.2027
АО ТИЖГП «КРАСНОДАРГРАЖДА	Проценты к уплате	0	247	0	247	24.11.2027

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

НПРОЕКТ» договор № 25-11/25-з от 25.11.2025						
Итого в Бухгалтерском балансе по стр. «Краткосрочные заемные средства»		55 498	29 020	350	84 168	

3.9. Краткосрочная кредиторская задолженность

На отчетную дату организация имеет следующую краткосрочную кредиторскую задолженность (тыс.руб.)

Показатель	Вид обязательства	Остаток на начало периода	Получено	Погашено	Остаток на конец периода
Задолженность поставщикам	Основной долг	7 478	276 430	149 577	134 331
Задолженность покупателям, заказчикам	Основной долг	6 563	46 938	32 198	21 303
Задолженность прочих дебиторов/кредиторов		269	43 993	26 089	18 173
Отрицательное сальдо ЕНС		0	0	0	0
Задолженность перед сотрудниками, подотчетными лицами		0	47 820	47 817	3
Итого в Бухгалтерском балансе по стр. «Краткосрочная кредиторская задолженность»		15 468	415 181	256 839	173 810

3.10. Другие краткосрочные обязательства

На отчетную дату организация имеет следующие другие краткосрочные обязательства (тыс.руб.)

Показатель	Вид обязательства	Остаток на начало периода	Получено	Погашено	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	Резерв по отпускам работников	869	4131	4836	164
Итого в Бухгалтерском балансе по стр. «Другие краткосрочные обязательства»		869	4 131	4 836	164

Отчет о финансовых результатах:

3.11 Выручка

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

Наименование	2025 год	2024 год
Выручка всего (тыс. руб.)	49 157	30 790
В том числе		
Продажа покупных товаров	0	0
Оказание услуг	49 157	30 790

3.12 Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности (тыс. руб.)	(112 219)	(79 169)
В том числе		
Продажа покупных товаров	0	0
Оказание услуг	(96 827)	(73 123)
Управленческие расходы	(15 392)	(6 068)

3.13. Проценты к уплате

Наименование	2025 год	2024 год
Проценты к уплате (тыс. руб.)	(29 020)	(20 485)
В том числе		
По кредитам банков	0	0
По иным заемным средствам	(29 020)	(20 485)

3.14. Прочие доходы

Прочие доходы всего (тыс. руб.)	3 819	308
В том числе		
Реализация ОС	2 550	0
Проценты к получению	3	73

3.15 Прочие расходы

Прочие расходы всего (строка 2350) (тыс. руб.)	(2 570)	(3 274)
В том числе		
Услуги банков	(187)	(177)

АО «Южное управление недвижимостью»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2025 год

3.16. Налог на прибыль.

Наименование	2025 год	2024 год
Налог на прибыль / Налог, уплачиваемый при применении УСН (тыс. руб.)	549	1 038

3.17. Чистая прибыль (убыток)

Наименование	2025 год	2024 год
Чистая прибыль/убыток (тыс. руб.)	(91 382)	(72 868)

Прочая информация

4. Непрерывность деятельности

Руководство АО «Южное управление недвижимостью» не имеет намерений по прекращению деятельности. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

Генеральный директор _____ Майков А.И.

«20» февраля 2026 год

М.П.