

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ИЖС» (ООО «УК ИЖС»)

ИНН 3811153290, КПП 381101001, ОГРН 1113850035640

Адрес: 664009, г. Иркутск, ул. Ширямова, д. 40

1. Общая информация об организации

ООО «УК ИЖС» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

Деятельность Общества является единым сегментом.

Среднесписочная численность сотрудников: 6.

2. Основные виды деятельности

Основные виды экономической деятельности Общества по ОКВЭД:

68.32 — Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

3. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3».

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

4. Основные средства

К основным средствам относятся активы стоимостью свыше 100 000 руб. при одновременном выполнении условий, установленных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Амортизация основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Общество арендует и в последствии сдает в субаренду объект недвижимости для получения дохода и отражает в составе БФО инвестиционную недвижимость по адресу: г. Иркутск, ул. Дзержинского, 33 и 35. На конец отчетного периода числится арендованного имущества на сумму 1 848 тыс.руб., накопленная амортизация – 185 тыс.руб.

5. Финансовые вложения

По договору займа № 1 от 24.11.2025 года Обществом предоставлен денежный займ на сумму 6 000 тыс. руб. со сроком возврата до 31.01.2026 г. и процентами за пользование ДС в размере 10% годовых. Проценты за пользование начисляются со дня, следующего за днем предоставления займа по дату возврата.

6. Финансовые и другие оборотные активы

Сумма начисленных и полученных процентов по договору на размещение ДС в депозит составила 117 тыс.руб.

7. Аренда

По договору аренды недвижимого имущества б/н от 01.11.2025 г. Общество признает право пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Фактическая стоимость ППА признается без дополнительных затрат и оценочного обязательства по монтажу в соответствии с п.13 ФСБУ 25/2018. Обязательство по аренде признается как общая сумма номинальных величин всех будущих арендных платежей на дату оценки, без приведения их к текущей стоимости с использованием ставки дисконтирования в соответствии с п.14 ФСБУ 25/2018.

Предмет аренды — нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Иркутск, ул. Дзержинского, д. 33.

Объект аренды не предполагается к выкупу и передается в субаренду.

8. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы на отчетную дату оцениваются по фактической себестоимости в соответствии с п. 32 ФСБУ 5/2019. Проверка на обесценение не проводится.

В составе запасов Общество отражает материалы, товары и иные активы, используемые в основной деятельности.

Списание запасов в производство и при продаже осуществляется по средней себестоимости.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Стоимость таких запасов (канцелярия, офисные принадлежности) признается расходом периода в момент их приобретения.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	173	-	1 677	(1 692)	-	-	-	-	159	-
	За 2024 г.	110	-	1 336	(1 273)	-	-	-	-	173	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	173	-	1 677	(1 692)	-	-	-	-	159	-
	За 2024 г.	110	-	1 336	(1 273)	-	-	-	-	173	-

9. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			Переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	3 252	(643)	277	-	(2 304)	-	(643)	-	1 225	(471)
	За 2024 г.	3 317	(643)	1 328	-	(1 393)	-	(643)	-	3 252	(643)
в том числе: Расчеты с поставщиками и	За 2025 г.	24	-	5	-	(24)	-	-	-	5	-

подрядчиками	За 2024 г.	14	-	24	(14)	-	-	24	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	1 538	(234)	272	(1 383)	-	(565)	427	(140)
	За 2024 г.	852	(234)	1 304	(618)	-	(643)	1 538	(234)
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	409	(409)	-	(78)	-	(78)	331	(331)
	За 2024 г.	409	(409)	-	-	-	-	409	(409)
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	1 281	-	-	(819)	-	-	462	-
	За 2024 г.	2 042	-	-	(761)	-	-	1 281	-

У Общества отсутствует долгосрочная и просроченная дебиторская задолженность. Имеется сомнительная задолженность, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена из-за признания должника банкротом и отсутствием активов у должника, в связи с чем начислен резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода.

10. Обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)				На конец периода
			поступило		списано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	
Краткосрочные обязательства всего	За 2025 г.	3 054	1 854	-	(2 523)	(18)	2 368
	За 2024 г.	885	2 498	-	(328)	-	3 054
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	2	-	-	(2)	-	-
	За 2024 г.	1	2	-	(1)	-	2
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	768	342	-	(467)	(18)	625
	За 2024 г.	640	455	-	(327)	-	768
Расчеты по аренде	За 2025 г.	1 857	1 512	-	(1 857)	-	1 512
	За 2024 г.	-	1 857	-	-	-	1 857
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	315	-	-	(88)	-	228
	За 2024 г.	146	169	-	-	-	315
	За 2025 г.	112	-	-	(109)	-	3

Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2024 г.	97	14	-	-	-	-	112
--	------------	----	----	---	---	---	---	-----

У Общества отсутствуют долгосрочные обязательства и просроченная кредиторская задолженность на конец отчетного периода.

11. Доходы от обычных видов деятельности

Выручка Общества за отчетный период составила 57 569 тыс.руб, - доходы от основного вида деятельности, что в 1,02 раза больше по сравнению с 2024 годом за счет привлечения новых арендаторов и увеличения стоимости квадратного метра.

12. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 692	1 269
Затраты на оплату труда	5 451	5 940
Отчисления на социальные нужды	1 229	1 212
Амортизация	37 353	41 662
Прочие затраты	1 244	1 279
Итого по элементам	46 969	51 362
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	46 969	51 362

13. Информация, не подлежащая раскрытию

В отчетном периоде у Общества отсутствовали:

- нематериальные активы;
- заемные средства и иные обязательства по привлеченным кредитам и займам.

В связи с отсутствием указанных объектов соответствующая информация в бухгалтерской (финансовой) отчетности и пояснениях не раскрывается.

14. Капитал и расчеты с участниками

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб. и оплачен полностью.

Единственным участником Общества является Кулинич Никита Андреевич, доля участия — 100 процентов.

В 2025 году Обществом не начислялись и не выплачивались дивиденды.

Чистая прибыль отчетного 2025 года составила 9 130 тыс.руб. Нераспределенная прибыль Общества -- 13 858 тыс.руб.

15. Органы управления

Единоличный исполнительный орган — генеральный директор Кулинич Никита Андреевич (Решение № 8 от 10.12.2025, бессрочно).

16. Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ.

Как малое предприятие Общество не применяет ПБУ 8/2010, ПБУ 11/2008

17. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

18. Дата подписания бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подписана 20 февраля 2026 года.

Генеральный директор ООО «УК ИЖС»



Кулинич Н.А.