Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» за 2025 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» зарегистрировано 22.11.2018.

Местонахождение Организации на дату составления бухгалтерской отчетности: 628011 Ханты-Мансийский автономный округ – Югра г. Ханты-Мансийск ул. Ленина дом 42, офис 201.

Учредителями ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» являются:

- АО «Ипотечное агентство Югры»;
- ООО «Коммерческие помещения Объездная дом 53».

Численность работающих на отчетную дату составляет - 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - 0 человек

Основной целью деятельности ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» 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 и нежилого недвижимого имущества, общей площадью 9892,9 кв.м без учета лоджий и балконов. За 2025 год физическая загруженность жилых помещений наемного дома коммерческого использования составила 99%

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» являются:

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

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» – 541 000 000 рублей. На дату составления отчетности уставный капитал полностью оплачен посредством перечисления денежных средств.

4. Информация об аудиторе

На дату составления отчетности выбран аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестаудит», ИНН 5503178938 КПП 550301001, ОГРН 1185543001269.

5. Информация о долях

По состоянию на 31.12.2025 года доли ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» принадлежат:

- АО «Ипотечное агентство Югры» -99,99%
- ООО «Коммерческие помещения Объездная дом 53» - 0,01%.

Единственным акционером АО «Ипотечное агентство Югры» является Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. В связи с этим бенефициарные владельцы у ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» отсутствуют.

ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» 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 на 31 декабря 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 «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» 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 признания права пользования активом и обязательства по аренде 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 - если 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.

Стоимость материалов, приобретенных для предоставления комфортных условий проживания в жилых помещениях, сдаваемых в наем, списывается на счет учета затрат (сч.20) в момент передачи жилого помещения в наем. 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». Ежемесячно управленческие расходы 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.

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 данных, сформированных в бухгалтерском учете. 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. Применение отчетных форм бухгалтерской отчетности

Применяются формы бухгалтерской отчетности, утвержденные Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", утвержденные приказом Министерства финансов Российской Федерации от 04.10.2023 N 157н

Годовая бухгалтерская отчетность включает полный комплект отчетности:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Годовая бухгалтерская отчетность включает показатели деятельности организации.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности является неизменным от одного отчетного периода к другому.

2.14. Инвентаризация

С 01.04.2025 Инвентаризация проводится в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Инвентаризация" ФСБУ 28/2023, утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н, пункты 10, 11 и 12 ПБУ 1/2008 (утв. приказом Минфина России от 18.12.2012 № 164н).

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 2025 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 31.12.2025 года на балансе Общества в виде доходных вложений в материальные ценности числится справедливая стоимость жилых и нежилых помещений (инвестиционная недвижимость), которые Общество сдает в аренду физическим и юридическим лицам.

(в тыс. рублях)

		На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			Выбыло/поступило объектов	Переоценка	
Жилые помещения	2025	697 971	-	81 776	779 747
	2024	652 763	-	45 208	697 971
Нежилые помещения	2025	83 679	-	(11 526)	72 153
	2024	75 389	-	8 290	83 679
Всего учтено в составе доходных вложений в материальные ценности (стр. 1160 бухгалтерского баланса)	**2025**	**781 650**	**-**	**70 250**	**851 900**
	2024	**728 152**	**-**	**53 498**	**781 650**

По состоянию на 31.12.2025 года оценку по инвестиционной недвижимости провела независимая организация ООО "ПрофОценка" (ИНН 2225160222, ОГРН 1152225009199). При оценке недвижимости применялся сравнительный подход.

Инвестиционная недвижимость не амортизируется.

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

- на 31.12.2024 - 781 650 тыс. руб.;
- на 31.12.2025 – 851 900 тыс. руб.

3.2. Финансовые вложения

В 2024 году на основании договора №МК51124_06ПУ-А1124_17ПУ от 08.11.2024 был выдан займ ООО «АСПЭК» в размере 25 500 тыс. рублей, процент по займу равен размеру ключевой ставки Банка России, увеличенной на 2% сроком до 31.10.2026 года.

Долгосрочные финансовые вложения состоят из:

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

В бухгалтерском балансе на 31.12.2025 года, сумма финансовых вложений отражена за вычетом сформированного резерва под обесценение финансовых вложений накопленного на отчетную дату, в размере 25 500 тыс. рублей.

3.3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2025 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*	2024	-	102	102
	2025	-	1 889	1 889
Авансы выданные	2024	-	2	2
	2025	-	2	2
Задолженность по налогам и взносам по обязательному страхованию	2024	-	137	137
	2025	-	4 825	4 825
Прочие дебиторы	2024	-	262	262
	2025	-	34	34
ИТОГО дебиторская задолженность (стр. 1230 бухгалтерского баланса)	**2024**	-	**503**	**503**
	2025	-	**6 750**	**6 750**

*Строки «Расчеты с покупателями и заказчиками» и «Прочие дебиторы» отражены за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2024 года резерв сформирован на сумму 855 тыс. руб. Сумма сформированного резерва по сомнительной задолженности за 2025 год составила – 5 917 тыс. рублей. В течение отчетного периода за счет резерва была списана дебиторская задолженность, в размере 0 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2025 году составила 16 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2025 года остаток по резервам сомнительных долгов составил 6 756 тыс. рублей.

3.4. Денежные средства и их эквиваленты

Структура денежных средств по состоянию на 31 декабря 2025 года представлена остатками денежных средств и денежных эквивалентов на счетах в банке Общества:

(в тыс. рублях)

Наименование банка	На 31.12.2024 года	На 31.12.2025 года
1	2	3
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ№8647 ПАО СБЕРБАНК	10 034	63
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	-	1
Денежные средства в пути	-	-
Депозитный вклад	90 255	37 973
Итого денежных средств и эквивалентов	**100 289**	**38 037**
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	**100 289**	**38 037**

3.5. Капитал и резервы

Раздел III «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 года представляет собой:

- вложения собственника в уставный капитал Общества 541 000 тыс. руб.,
- добавочный капитал в сумме 108 253 тыс. руб. сформировался в результате внесения участниками общества вклада в имущество общества;
- накопленную нераспределенную прибыль в размере 175 142 тыс. рублей.

3.6. Дивиденды

В 2025 году Обществом принято решение о распределении за 2020 год дивидендов в размере 2 000 000,00 рублей следующим образом:

- Акционерному обществу «Ипотечное агентство Югры» - 99,99 %, что составляет 1 999 800,00 рублей;

- Обществу с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11 Б дом 11» – 0,01%, что составляет 200,00 рублей (протокол общего собрания участников общества б/н от 17.07.2025 года).

Также Обществом принято решение о распределении за 2024 год дивидендов в размере 22 000 000,00 рублей следующим образом:

- Акционерному обществу «Ипотечное агентство Югры» - 99,99 %, что составляет 21 997 800,00 рублей;

- Обществу с ограниченной ответственностью «Коммерческие помещения Объездная дом 53» – 0,01%, что составляет 2 200,00 рублей (протокол общего собрания участников общества б/н от 17.07.2025 года).

3.7. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Общества по состоянию на 31.12.2025 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	2024		2 379	2 379
	2025		725	725
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2024		1 002	1 002
	2025		931	931
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2024		113	113
	2025		113	113
Авансы, полученные от покупателей	2024		1 975	1 975
	2025		1 837	1 837
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	**2024**	**-**	**5 469**	**5 469**
	2025	**-**	**3 606**	**3 606**

3.8. Условные обязательства

В производстве Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры находится дело № А75-17653/2025 по иску ООО «СургутРемСтрой» (Истец) к ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус2» (Ответчик) о взыскании договорной неустойки в размере 26 486 869 руб. 19 коп., расходов по уплате государственной пошлины в размере 489 869 руб. и услуг представителя в размере 300 000 руб.

Заседание назначено на 04.02.2026.

Вероятность удовлетворения требований низкая.

3.9. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2025 года на забалансовых счетах числится:

- Обеспечение обязательств полученные в виде денежных средств и независимых гарантий по обеспечению исполнения обязательств по договорам. Общая сумма, числящаяся на сч.008.1 – 6 401 тыс. рублей.

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	За 2024 год	За 2025 год
1	2	3
Выручка от сдачи в наем жилых помещений	18 988	24 726
Выручка от сдачи в наем нежилых помещений	3 609	5 842
Прочая реализация, не имеющая системной основы	239	223
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	**22 836**	**30 791**

Объекты аренды по договорам аренды, в которых ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» является арендодателем, по состоянию на 01.01.2025, 31.12.2025 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, коммерческие расходы в разрезе элементов затрат:

(в тыс.рублях)

Элементы затрат	за 2024 год	за 2025 год
1	2	3
Коммунальные расходы, электроэнергия, содержание помещения	1 658	2 595
Страхование имущества	201	216
Управление арендным домом	23 398	23 343
Имущественные налоги	1 673	1 821
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, стоимость программных продуктов и др.)	270	354
ИТОГО (сумма строк 2120, 2210, 2220 отчета о финансовых результатах):	**27 200**	**28 329**

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы включают следующие виды доходов:

(в тыс. рублях)

Элементы доходов	за 2024 год	за 2025 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам, займам	19 641	16 169
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	109	152
Дооценка инвестиционной недвижимости	53 498	81 934
Прочие доходы	-	5 912
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	**73 248**	**104 167**

Прочие расходы с учетом процентов к погашению включают следующие виды расходов:

(в тыс. рублях)

Элементы расходов	за 2024 год	за 2025 год
1	2	3
Расходы по госпошлине за регистрацию прав на недвижимое имущество	51	198
Комиссия банка	3	15
Резервы по сомнительным долгам	814	5 901
Резерв под обесценение финансовых вложений	25 500	-
Расходы, возникшие в результате судебных решений	-	48 655
Уценка инвестиционной недвижимости	-	11 684
Прочие расходы	34	-
ИТОГО (стр. 2350 отчета о финансовых результатах):	**26 402**	**66 453**

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде чистая прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 30 132 тыс. рублей.

По результатам 2025 года в налоговом учете сформирован убыток, в связи с этим налог на прибыль равен 0 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 расход по налогу на прибыль в отчетном периоде составил 21 632 тыс. рублей.

Ставка налога на прибыль в отчетном периоде составляла 25%.

4.5. Отложенные налоговые активы (ОНА)

По состоянию на 31.12.2025 года отложенные налоговые активы (ОНА) Общества имеют следующую структуру:

(в тыс. рублях)

Отложенный налоговый актив	Сальдо на 31.12.2024	Начислено в 2025 году	Погашено в 2025 году	Сальдо на 31.12.2025
Расходы будущих периодов	-	5	-	5
Резервы сомнительных долгов	214	1 475	-	1 689
Финансовые вложения	6 375	-	-	6 375
Убытки прошлых лет	-	7 633	-	7 633
ИТОГО:	6 589	9 113	-	15 702

4.6. Отложенные налоговые обязательства (ОНО)

Отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве долгосрочных обязательств.

(в тыс. рублях)

Отложенное налоговое обязательство	Сальдо на 31.12.2024	Начислено в 2025 году	Погашено в 2025 году	Сальдо на 31.12.2025
Доходные вложения в материальные ценности	65 399	21 940	2 782	84 557
ИТОГО:	65 399	21 940	2 782	84 557

4.7. Постоянные разницы

Постоянные 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 налоговых расходов (ПНР) и постоянных налоговых доходов (ПНД).

Постоянный налоговый расход начислен:

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

Постоянный налоговый доход начислен:

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

4.8. Налог на прибыль и иные аналогичные платежи

(в тыс. рублях)

Наименование показателя	2024	2025
1	2	3
Текущий налог на прибыль	1 789	(-)
ИТОГО (стр. 2411 отчета о финансовых результатах):	**1 789**	(-)

4.9. Порядок формирования нераспределенной прибыли за 2025 год

Расчет бухгалтерской прибыли представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Сумма
1	2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	169 009
Чистая прибыль отчетного периода	30 132
Выплаченные дивиденды Акционеру	(24 000)
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	**175 142**

ГЛАВА №5
ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

5.1. Информация о связанных сторонах Общества за период с 01.01.2025 года по 31.12.2025 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. Общество является участником в доле капитала в отношении связанной стороны в сумме 540 945 900 рублей (99,99% доли участия в капитале).
2	Никитин Эдуард Геннадьевич – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры» с 30.03.2024г.	Лицо занимает должность единоличного исполнительного органа (генерального директора управляющей организации)	Нет
3	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет

4	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет
6	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет
7	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет
8	Общество с ограниченной ответственностью «Радужный 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет
9	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет
10	Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческие помещения Объездная дом 53»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Да. Общество является участником в доле капитала ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» в сумме 54 100 рублей (0,01% доли участия в капитале).
11	Общество с ограниченной ответственностью «Родной Север»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Нет
12	Общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Да. Выдан займ по договору №МК51124_06ПУ-А1124_17ПУ от 08.11.2024 в сумме 25 500 000 рублей.

5.2. Информация о видах и объемах операций, произведенных в 2025 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, отраженные в составе управленческих расходов, в том числе					**21 674**
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.11.2018 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	ежемесячно	безналичный расчет	21 674
Дивиденды, выплаченные за счет прибыли в 2025 году:					**23 998**

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

В 2025 году в отношении АО «Ипотечное агентство Югры» не производилось списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек и других долгов, нереальных для взыскания, на 31.12.2025 года такая дебиторская задолженность отсутствует.

5.3. 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 коронавирусной инфекции и специальной военной операции на деятельность организации и бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Сложившаяся санитарно-эпидемиологическая обстановка, связанная с распространением коронавируса Covid-19, существенно не повиляла на деятельность Общества и ее возможность осуществления в будущем.

События, связанные со специальной военной операцией от 24 февраля 2022 г. не повлияли существенным образом на деятельность Общества.

ГЛАВА № 7
События, произошедшие после отчетной даты

7.1. Covid-19

Руководство следит за развитием ситуацией, связанной с Covid-19 (коронавирус) и принимает все необходимые меры для обеспечения непрерывности деятельности общества. По мнению руководства общества, принимая во внимание суть бизнес-процессов, Covid-19 не оказал и не окажет в будущем существенного влияния на финансовые показатели деятельности общества. В рамках мероприятий, направленных на контроль рисков, связанных с Covid-19 руководство общества:

- предпринимает необходимые меры для обеспечения безопасности своих сотрудников, клиентов и населения в регионах присутствия;
- несет расходы, в основном связанные со средствами индивидуальной защиты персонала на местах, ответственного за поддержание бизнес-процессов;
- следует официальным рекомендациям и продолжает концентрироваться на управлении деятельностью в быстро изменяющихся условиях.

7.2. Геополитическая напряженность

В связи с обострением военно-политического конфликта в феврале 2022 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и ряд других стран ввели жесткие санкции в отношении Правительства РФ, Банка России, государственного долга Российской Федерации, активов ряда российских банков, а также крупных финансовых институтов и других предприятий, и физических лиц в России. Кроме того, часть российских банков была отключена от системы SWIFT, введены ограничения как на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, так и на импорт товаров и услуг из Российской Федерации, временно приостановили свою деятельность международные компании, ограничены возможности осуществления платежей физическими лицами, в связи с прекращением деятельности платежных систем VISA и Mastercard.

В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, разработан комплекс мер поддержки российского бизнеса, а Центральным Банком РФ повышена ключевая ставка до 20%.

В связи с дальнейшим ростом геополитической напряженности наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, частое и существенное изменение цен, существенный рост уровня инфляции, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской отчетности указанные выше события не оказали прямого существенного негативного влияния на деятельность общества. В тоже время, как указанные события, так и другие возможные события, происходящие вследствие развития геополитической ситуации, которые могут произойти после даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности, могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение общества в будущем, последствия которого сложно прогнозировать.

Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

Руководство общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансового положение и результаты деятельности общества, предпринимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества, а также осуществляет выработку мер, призванных парировать их негативное влияние.

На момент подготовки бухгалтерской отчетности Общество расценивает данные события в качестве не корректирующих событий после отчетной даты, но руководство общества не может надежно оценить влияние неопределенности и текущих событий на операции Общества.

Генеральный директор
АО «Ипотечное агентство Югры» -
управляющей организации
ООО «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2» Э.Г. Никитин

«03» февраля 2026 года