

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО "Микрорайон 30 дом 15/1" за 2025 год

ГЛАВА №1
Организация и сферы деятельности.

1. Информация об Обществе.

Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 30 дом 15/1» зарегистрировано 30 апреля 2014 года.

Местонахождение Организации на дату составления бухгалтерской отчетности: 628011 Ханты-Мансийский автономный округ – Югра г. Ханты-Мансийск ул. Ленина 42 офис 203.

Единственным учредителем ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» является АО «Ипотечное агентство Югры».

Численность работающих на отчетную дату составляет 0 человек.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период составила - 0 человек

Основной целью деятельности ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» 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 в наем собственного жилого недвижимого имущества, общей площадью 7 048,00 кв.м без учета лоджий и балконов. В 2025 году физическая загруженность жилых помещений наемного дома коммерческого использования составила 99%.

2. Информация об органах управления Общества.

Органами управления ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» являются:

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

3. Информация об уставном капитале.

Размер уставного капитала ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» – 260 700 000 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 100 % доли ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» принадлежат АО «Ипотечное агентство Югры».

Единственным акционером АО «Ипотечное агентство Югры» является Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. В связи с этим бенефициарные владельцы у ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» отсутствуют.

ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» является самостоятельным юридическим лицом, не отвечает 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

ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» применяет стандарт ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учёт аренды».

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, 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.

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

В бухгалтерском учете расходы, учтенные на счете 26 «Управленческие расходы» полностью списываются в дебет счета 90 «Продажи».

2.7. 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 одновременно (на дату возникновения дополнительных расходов).

Объект имущества на приобретение, сооружение и (или) изготовление которого требуется не менее шести месяцев и стоимостью не менее 100 миллионов рублей, является инвестиционным активом.

При приобретении объектов недвижимости под стоимостью объекта имущества для целей признания инвестиционного актива следует понимать затраты, связанные с приобретением всех объектов недвижимости в одном здании по одному договору долевого участия в строительстве (договору уступки прав по договору долевого участия в строительстве), которые в дальнейшем будут предназначены для использования одинаковым способом.

Срок на приобретение, сооружение и (или) изготовление объекта имущества для целей признания инвестиционного актива исчисляется с даты подписания договора (в том числе долевого участия в строительстве), по последнее число месяца, в котором должно быть завершено приобретение, сооружение и (или) изготовление объекта имущества. Датой завершения приобретения, сооружения и (или) изготовления объекта имущества является дата подписания акта приема-передачи объектов имущества (в том числе жилой недвижимости).

2.8. 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».

2.9. 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.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки в виде процентов и возврата основного долга по договорам займов, выданных юридическим лицам, отражаются в текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки по депозитным счетам, не относящиеся к денежным эквивалентам, (в том числе по депозитным счетам, открытым в рамках порядка работы по стимулированию предоставления кредитов (займов) на цели строительства и приобретения жилья) отражаются свернуто в составе текущей деятельности на отдельно выделенных строках.

2.10. 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

2.11. 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 разнице 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.

2.12. 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.

2.13. 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).

2.14. 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.

2.15. 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 помещений (инвестиционная недвижимость), которые Общество сдает в аренду физическим лицам.

(в тыс. рублях)

		На начало	Изменения за период		На конец
		периода	Выбыло/поступило объектов	Переоценка	периода
Жилые помещения	2025	892 000		14 356	906 356
	2024	816 650		75 350	892 000

Всего учтено в составе доходных вложений в материальные ценности (стр. 1160 бухгалтерского баланса)	2025	892 000		14 356	906 356
	2024	816 650	-	75 350	892 000

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 – 892 000 тыс. руб.;

- на 31.12.2025 – 906 356 тыс. руб.

3.2. Финансовые вложения

Долгосрочные финансовые вложения состоят из вклада в уставный капитал ООО «Родной Север».

Размер доли – 0,01%;

Стоимость доли на 31.12.2024 – 307 тыс. руб.

Стоимость доли на 31.12.2025 – 368 тыс. руб.

В 2025 года произошло увеличение уставного капитала на 62 тыс. руб.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался, так как не было оснований.

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*	2025	-	167	167
	2024	-	122	122
Авансы выданные	2025	-	2	2
	2024	-	2	2
Прочая дебиторская задолженность	2025	-	13	13
	2024	-	81	81
ИТОГО дебиторская задолженность (стр. 1230 бухгалтерского баланса)	2025	-	181	181
	2024	-	205	205

*Строки «Расчеты с покупателями и заказчиками» и «Прочие дебиторы» отражены за вычетом сформированного резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2025 года резерв сформирован на сумму 0,00 рублей. Сумма сформированного резерва по сомнительной задолженности за 2025 год составила – 0 тыс. рублей. Восстановленная сумма резерва в 2025 году

составила 0 тыс. рублей. По состоянию на 31.12.2025 года остаток по резервам сомнительных долгов составил 0 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:

Наименование банка	(в тыс. рублях)	
	На 31.12.2024 года	На 31.12.2025 года
1	2	3
ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	67	120
Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	-	1
Краткосрочные депозиты (до 30 дней)	23 926	33 982
Денежные средства в пути	-	-
ВСЕГО (стр. 1250 бухгалтерского баланса)	23 993	34 103

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 260 700 тыс. руб., нераспределенную прибыль в размере 460 104 тыс. рублей.

3.6. Дивиденды

Решения о выплате в 2025 году дивидендов единственный участник - АО «Ипотечное агентство Югры» не принимал.

3.7 Заемные средства

В 2015 году Обществом по договору от 30.11.2015 года №3140 получен процентный заем от АО «Ипотечное агентство Югры» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого на дату заключения договора займа составила 549 592 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2025 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен.

Займ погашается в соответствии с графиком платежей. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2025 года составляет 83 576 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2026 года) – 5 457 тыс. рублей., долгосрочная – 78 120 тыс. руб.

Срок полного возврата займа – апрель 2034 года.

За 2025 год ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

Категория	Год	(в тыс. рублях)		
		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	83 576	4 701	88 277
	2025	78 120	5 457	83 756
ИТОГО заемные средства (строка 1410,1510 бухгалтерского баланса)	2024	83 576	4 701	88 277
	2025	78 120	5 457	83 756

3.8. 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	-	1 812	1 812
	2025	-	655	655
Задолженность перед бюджетом по налогам и взносам по обязательному страхованию	2024	-	417	417
	2025	-	651	651
Авансы, полученные от покупателей	2024	-	4 028	4 028
	2025	-	4 294	4 294
Прочая кредиторская задолженность	2024	-	126	126
	2025	-	126	126
ИТОГО кредиторская задолженность (стр. 1520 бухгалтерского баланса)	2024	-	6 383	6 383
	2025	-	5 727	5 727

3.10. Информация о забалансовых счетах учета

По состоянию на 31.12.2025 года на забалансовых счетах числятся:

- Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации (счет МЦ04) на сумму 27 914 тыс. рублей.

- Обеспечение обязательств полученные в виде денежных средств и независимых гарантий по обеспечению исполнения обязательств по договорам. Сумма, числящаяся на сч.008.1 – 1 607 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	2024	2025
1	2	3
Выручка от сдачи в наем жилых помещений	41 452	45 751
Прочая реализация, не имеющая системной основы	1 259	1 263
ИТОГО (стр. 2110 отчета о финансовых результатах):	42 711	47 014

Объекты аренды по договорам аренды, в которых ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» 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 управленческих расходов в разрезе элементов затрат:

Элементы затрат	(в тыс. рублях)	
	2024 год	2025 год
1	2	3
Восстановление имущества арендного фонда (включая замену техники и мебели)	4 550	2 417
Коммунальные расходы, электроэнергия, содержание помещения	1 358	1 482
Страхование имущества	222	260
Управление арендным домом	15 427	15 427
Прочие расходы (юридические, маркетинговые, реклама, аудиторские, стоимость программных продуктов и др.)	589	558
ИТОГО (стр. 2120, 2210, 2220 отчета о финансовых результатах):	22 146	20 144

4.3. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и проценты к получению включают следующие виды доходов:

Элементы доходов	(в тыс. рублях)	
	2024 год	2025 год
1	2	3
Проценты, полученные по вкладам депозитам	4 030	5 483
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий хозяйственных договоров	1 358	190
Доходы по реализации ТМЦ и ОС	3 169	-
Прочие доходы	108	23
Доценка инвестиционной недвижимости	75 350	22 062
ИТОГО (сумма строк 2320, 2340 отчета о финансовых результатах):	84 015	27 758

Прочие расходы и проценты к уплате включают следующие виды расходов:

Элементы расходов	(в тыс. рублях)	
	2024 год	2025 год
1	2	3
Комиссия банка	66	56
Расходы при реализации ТМЦ и ОС	3 126	-
Проценты к уплате	12 153	12 921
Уценка инвестиционной недвижимости	-	7 706
Прочие расходы	138	516
ИТОГО (сумма строк 2330, 2350 отчета о финансовых результатах):	15 483	21 199

4.4. Учет расчетов по налогу на прибыль

В отчетном периоде чистая прибыль (стр. 2400 отчета о финансовых результатах) составила 25 072 тыс. рублей.

Налог на прибыль за 2025 год, рассчитанный в соответствии с положениями Налогового кодекса РФ, составил 3 491 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 (УР) по налогу на прибыль в 2025 году составил 8 357 тыс. рублей и Условный доход (УД) по налогу на прибыль в 2025 году составил 0 тыс. рублей.

Ставка налога на прибыль в отчетном периоде составляла 25%.

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 доходов и расходов.

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	-	3	-	3
ИТОГО:	-	3	-	3

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	126 222	6 551	1 682	131 091
ИТОГО:	126 222	6 551	1 682	131 091

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	1 724	3 491
ИТОГО (стр. 2411 отчета о финансовых результатах):	1 724	3 491

4.9. Порядок формирования нераспределенной прибыли в 2025 году.

Расчет бухгалтерской прибыли за 2025 год представлен в таблице:

(в тыс. рублях)

Показатели для расчета	Сумма
1	2
Накопленная нераспределенная прибыль на начало отчетного периода	435 032
Выплаченные дивиденды Акционеру	-
Чистая прибыль отчетного периода	25 072
Итого нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) стр. 1370 бухгалтерского баланса	460 164

Чистые активы на 31.12.2024 составили 695 732 тыс. руб.;
на 31.12.2025 – 720 804 тыс. руб.

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. (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 260 700 000 рублей (100% доли участия в капитале).
2	Никитин Эдуард Геннадьевич – Генеральный директор АО «Ипотечное агентство Югры»	Лицо занимает должность единоличного исполнительного органа (генерального директора управляющей организации)	Нет
3	Общество с ограниченной ответственностью «Рябиновая дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
4	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 11Б дом 11»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
5	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон Нефтяник»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
6	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 45 дом 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
7	Общество с ограниченной ответственностью «Микрорайон 5 дом 19 корпус 2»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
8	Общество с ограниченной ответственностью «Усольцева дом 16»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет

9	Общество с ограниченной ответственностью «Радужный 1»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
10	Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческие помещения Обьездная дом 53»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
11	Общество с ограниченной ответственностью «Родной Север»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет
12	Общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК»	Лицо принадлежит к группе лиц, к которой принадлежит ООО «Микрорайон 30 дом 15/1»	Нет

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					15 430
Услуги по управлению организацией	Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организацией от 22.04.2014 года	ежемесячно по факту оказанных услуг	Ежемесячно	Безналичный расчет	15 427
Вознаграждение согласно агентского договора	Агентский договор №МК300824/12ПУ- ИАЮ0824/133ПУ от 16.08.2024	-	По факту	Безналичный расчет	3
Проценты к уплате	Договор займа №3140 от 30.11.2015	15 % годовых	Ежемесячно	Безналичный расчет	12 921
Погашение основной суммы займа	Договор займа №3140 от 30.11.2015	15 % годовых	Ежемесячно	Безналичный расчет	4 701
Возмещение затрат	Агентский договор №МК300824/12ПУ- ИАЮ0824/133ПУ от 16.08.2024	-	По факту	Безналичный расчет	85

В 2015 году Обществом по договору от 30.11.2015 года №3140 получен процентный заем от АО «Ипотечное агентство Югры» под залог жилого недвижимого имущества, оценочная стоимость которого на дату заключения договора составила 549 592 тыс. рублей. При этом на отчетную дату и на дату составления бухгалтерской отчетности государственная регистрация ипотеки, как обременения имущества не произведена. В соответствии с п.1 ст.339.1 Гражданского

Кодекса Российской Федерации залог возникает с момента государственной регистрации, в связи с чем, по состоянию на 31.12.2025 года и на дату составления бухгалтерской отчетности в составе обеспечений полученных, залог указанного имущества не отражен. Остаток задолженности по договору займа на 31.12.2025 года составляет 83 576 тыс. рублей, в том числе краткосрочная составляющая (до 31.12.2026 года) – 5 457 тыс. рублей. За 2025 год ООО «Микрорайон 30 дом 15/1» не допускало просрочки платежей по договору займа.

Обеспечение платежей полученные/выданные, в том числе: нет

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 повлияла 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 финансовое 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 30 дом 15/1»



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Э.Г. Никитин".

Э.Г. Никитин

«03» февраля 2026 года