

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Яуза 5» за 2025 год

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Яуза 5» (ООО «Яуза 5») зарегистрировано в налоговом органе по месту нахождения: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Показатель	Значение
ОГРН	1067746245357
Дата регистрации	07.02.2006
Юридический адрес	105082, Москва г, Почтовая Б. ул, дом № 5
Начало хозяйственной деятельности	февраль 2006 г.

Участники Общества:

Гороход Марина Аркадьевна — владеет долей **10 000 руб.**, что составляет **100%** уставного капитала Общества.

Конечный бенефициар:

ФИО	Гражданство	Размер доли
Гороход Марина Аркадьевна	РФ	100%

Руководитель Общества:

Решением Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью ООО «Яуза 5» №2 от 06.12.2024 г. Рахматулина Рамиля Рушановна избрана на должность Генерального директора Общества с 06.12.2024 г.

Главный бухгалтер:

С 06.12.2024 г. согласно Приказу №1 от 06.12.2024 г. обязанности главного бухгалтера возложены на Рахматулину Рамилю Рушановну.

Виды деятельности (ОКВЭД):

- **Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20).**

Система налогообложения:

Общество является плательщиком налогов и страховых взносов по месту регистрации – г. Москва.

- В 2025 году Общество применяло **упрощенную систему налогообложения (УСН)** с объектом налогообложения «доходы». В связи с применением УСН Общество освобождено от обязанностей по исчислению и уплате налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций, налога на добавленную стоимость (НДС) (за исключением случаев, предусмотренных законодательством).

Среднесписочная численность:

- за 2025 год – 2 человека;
- за 2024 год – 2 человека.

Раздел 2. Существенные элементы учетной политики

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основе следующей учетной политики.

2.1. Основа составления

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и нематериальных активов, которые оценены по остаточной стоимости, и активов, по которым в установленном порядке создаются резервы под снижение их стоимости (обесценение), а также оценочных обязательств.

Основные средства учитываются в Обществе на основании ФСБУ 6/2020 «Основные средства», амортизируются линейным способом, согласно учетной политике. СПИ определяется в момент ввода в эксплуатацию и утверждается приказом руководителя.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Приобретение запасов отражается в учете на счете 10 «Материалы» по фактической себестоимости.

Поступление товаров, предназначенных для перепродажи в ходе обычной деятельности организации, отражается без использования счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей». Оценка товаров, предназначенных для продажи, осуществляется по стоимости приобретения и учитывается на счете 41 «Товары».

К фактическим затратам на приобретение относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу), с учетом предоставленной на момент приобретения скидки;
- таможенные пошлины;
- невозмещаемые налоги, уплачиваемые в связи с приобретением;
- расходы по доставке запасов до центральных складов (баз);
- расходы по страхованию до их поступления в организацию;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов, товаров.

Многооборотная тара учитывается на счете 41 «Товары», на отдельном субсчете «Тара под товаром и порожня», по фактической стоимости.

2.2. Основные средства

Организация применяет ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Активы, отвечающие признакам основного средства, но имеющие стоимость не выше 100 000 руб., признаются расходами периода, в котором они понесены.

Выделяются следующие группы основных средств:

- инвестиционная недвижимость;
- неинвестиционная недвижимость;
- офисное оборудование;
- машины и оборудование (кроме офисного);
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- другие виды основных средств.

Объекты основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. Амортизация начисляется линейным способом с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания. Организация устанавливает ликвидационную стоимость по виду основных средств «Транспортные средства». Результат от реализации основных средств в отчетности отражается свернуто.

2.3. Нематериальные активы

Объектом НМА признаются активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве НМА и стоимостью свыше 100 000 руб.

Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект.

Оценка НМА по всем видам и группам производится по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования НМА определяется комиссией, назначаемой приказом руководителя организации при принятии НМА к учету.

Амортизация по всем видам и группам начисляется линейным методом ежемесячно с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания НМА и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем выбытия НМА.

2.4. Оценочные обязательства

Общество является субъектом малого предпринимательства и в соответствии с п. 3 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» приняло решение **не применять** данное Положение. В связи с этим оценочные обязательства (резервы предстоящих расходов), в том числе резерв на оплату отпусков, в бухгалтерском учете Общества не создаются и не отражаются.

Расходы на оплату отпусков признаются в бухгалтерском учете по мере их возникновения (в момент начисления отпускных работникам).

2.5. Признание доходов

Учет доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99).

Доходы от обычных видов деятельности

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

- от оказания услуг по **сдаче в аренду недвижимого имущества** (помещений);
- от реализации прочих услуг, связанных с обеспечением эксплуатации арендуемых помещений.

Выручка признается в бухгалтерском учете **методом начисления**, то есть в том отчетном периоде, в котором имели место факты хозяйственной деятельности, независимо от времени поступления или выплаты денежных средств (метод отгрузки). Моментом признания выручки считается дата оказания услуг (подписания акта) и предъявления арендатору расчетных документов.

Прочие доходы

К прочим доходам относятся поступления от продажи основных средств и иных активов, штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, курсовые разницы и другие доходы, не связанные с основным видом деятельности.

2.6. Признание расходов

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ 10/99).

Расходы по обычным видам деятельности

К расходам по обычным видам деятельности относятся затраты, связанные с:

- содержанием и эксплуатацией объектов недвижимости, сдаваемых в аренду (коммунальные услуги, охрана, уборка, текущий ремонт);
- управлением организацией (заработная плата персонала, аренда офиса, услуги связи, канцелярские товары);
- приобретением материалов и товаров для обеспечения арендной деятельности.

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

Группировка расходов

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на:

- Материальные затраты;
- Затраты на оплату труда;
- Отчисления на социальные нужды (страховые взносы);
- Амортизацию;
- Прочие затраты (арендная плата, коммунальные услуги, услуги связи, охрана, канцелярские товары и т.п.).

Управленческие и коммерческие расходы

Общество не формирует себестоимость продаж расчетным путем. Все расходы, собранные в течение отчетного месяца на счетах учета затрат (включая общехозяйственные и коммерческие расходы), признаются расходами текущего периода и в полном объеме списываются на финансовый результат (счет 90 «Продажи») в конце каждого месяца.

Прочие расходы

К прочим расходам относятся затраты, не связанные с основными видами деятельности: расходы от продажи основных средств, проценты по кредитам и займам, штрафы, пени, неустойки к уплате, курсовые разницы и другие аналогичные расходы.

2.7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Бухгалтерский баланс Общества сформирован с подразделением активов и обязательств на краткосрочные и долгосрочные в соответствии с ПБУ 4/99.

Краткосрочные активы и обязательства

Активы и обязательства представляются в отчетности как краткосрочные, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты. К ним относятся:

- дебиторская задолженность покупателей и прочих контрагентов;
- кредиторская задолженность перед поставщиками, персоналом, бюджетом и внебюджетными фондами;
- краткосрочная часть заемных средств (кредиты и займы со сроком погашения менее года);
- денежные средства и их эквиваленты.

Долгосрочные активы и обязательства

Активы и обязательства, срок обращения (погашения) которых превышает 12 месяцев после отчетной даты, классифицируются как долгосрочные. В составе долгосрочных активов Обществом отражены основные средства, которые используются в деятельности более одного года. В составе долгосрочных обязательств отражаются заемные средства, привлеченные на срок более года, а также отложенные налоговые обязательства (при наличии).

Деление активов и обязательств на краткосрочные и долгосрочные обеспечивает пользователям отчетности возможность оценить ликвидность и платежеспособность Общества.

2.8. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков (арендаторов) определена исходя из цен, установленных договорами аренды, с учетом НДС (в случае выставления НДС).

Общество является субъектом малого предпринимательства. В связи с отсутствием существенных сомнительных долгов, а также учитывая возможность применения упрощенных способов ведения бухгалтерского учета, **резервы по сомнительным долгам в отчетном периоде не создавались.**

Дебиторская задолженность отражена в балансе в полной сумме, предусмотренной договорами. списание безнадежной задолженности производится по мере признания ее таковой в установленном законодательством порядке.

2.9. Представление денежных потоков в Отчете о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составлен Обществом в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Денежные потоки Общества классифицированы по трем видам операций:

- **текущие операции** — связанные с осуществлением обычной деятельности (поступления от арендаторов, платежи поставщикам, персоналу, налоги);

- **инвестиционные операции** — связанные с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов (покупка недвижимости, оборудования);
- **финансовые операции** — связанные с привлечением финансирования (получение и возврат кредитов и займов).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, связанные с уплатой косвенных налогов (НДС);
- поступления и платежи, возникающие в связи с валютно-обменными операциями (в отчетном периоде такие операции отсутствовали).

Денежные потоки в иностранной валюте (при их наличии) пересчитываются в рубли по официальному курсу Центрального банка России на дату осуществления или поступления платежа. Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств на отчетные даты, включается в строку отчета «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю». В отчетном периоде операции в иностранной валюте отсутствовали.

2.10. Уставный капитал

Уставный капитал Общества составляет **10 000 (Десять тысяч) рублей**. Он зарегистрирован и отражен в бухгалтерском учете в сумме номинальной стоимости долей участников, что полностью соответствует размеру, установленному в Уставе Общества.

Единственным участником Общества является Гороход Марина Аркадьевна с долей 100% номинальной стоимостью 10 000 рублей. Внесенная доля оплачена полностью.

2.11. Инвентаризация имущества и обязательств

Инвентаризация имущества и обязательств проводится Обществом в соответствии с Порядком, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49н, а также на основании внутренних организационно-распорядительных документов (приказов руководителя).

Сроки проведения инвентаризации

Обществом установлены следующие сроки проведения инвентаризации:

1. **Обязательная годовая инвентаризация** проводится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря отчетного года. Инвентаризации подвергаются все активы и обязательства Общества, включая:
 - объекты основных средств (недвижимость, оборудование, транспорт, инвентарь);
 - запасы (материалы, товары);
 - денежные средства и документы;
 - дебиторская и кредиторская задолженность;
 - финансовые вложения и прочие активы.
2. **Внеплановые (обязательные) инвентаризации** проводятся в случаях, предусмотренных законодательством:
 - при смене материально ответственных лиц;
 - при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
 - в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций;

- при реорганизации или ликвидации организации;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Для проведения инвентаризации приказом руководителя создается постоянно действующая инвентаризационная комиссия. Результаты инвентаризации оформляются соответствующими актами и ведомостями и отражаются в учете в том месяце, в котором она была завершена, а при годовой инвентаризации — в годовом бухгалтерском отчете.

2.12. Особенности отражения показателей бухгалтерской отчетности

Общество является субъектом малого предпринимательства и формирует пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах **в текстовой форме** без использования табличных форм, рекомендованных Приказом Минфина РФ № 66н от 02.07.2010.

Информация о составе и движении основных средств, запасов, дебиторской и кредиторской задолженности раскрыта в соответствующих разделах настоящей пояснительной записки. Существенная информация, влияющая на оценку финансового положения Общества, приведена в разделе 3 «Раскрытие существенных показателей».

Детализация оборотов по отдельным видам активов и обязательств не приводится в связи с отсутствием существенного влияния на оценку отчетности.

2.13. Изменения в учетной политике Общества

Изменения, вступившие в силу с 2024 года

С 1 января 2024 года вступил в силу Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы». В связи с применением нового стандарта Обществом проведена инвентаризация активов и осуществлена переквалификация ранее учитываемых расходов.

На основании ФСБУ 14/2022 активы, отвечающие критериям нематериальных активов (неисключительные права на использование программного обеспечения для ЭВМ), включены в состав нематериальных активов. Последствия изменения учетной политики отражены **перспективно** (без пересчета сравнительных показателей прошлых периодов). Единовременная корректировка балансовой стоимости нематериальных активов произведена на начало отчетного периода (01.01.2024).

В связи с несущественностью сумм, а также учитывая, что Общество является субъектом малого предпринимательства и не применяет ПБУ 18/02, отложенные налоговые активы и обязательства по данному изменению не рассчитывались.

Изменения, вступившие в силу с 2025 года

С 1 января 2025 года вступили в силу:

- ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»;
- ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

Указанные стандарты применяются Обществом перспективно. Их применение не привело к изменениям в сопоставимости показателей бухгалтерской отчетности за 2024 год, поскольку новые стандарты регулируют порядок составления отчетности и проведения инвентаризации, не меняя методику оценки активов и обязательств.

2.14. Данные прошлых отчетных периодов

В целях сопоставимости данных, ниже приведены корректировки отчетности 2024 года, обусловленные изменениями учетной политики на 2025 год:

Наименование показателя	Код	До корректировки	Корректировка	После корректировки
АКТИВ				
Дебиторская задолженность	1230	7 032	124	6 908
БАЛАНС	1600	7 032	124	6 908
ПАССИВ				
Кредиторская задолженность	1520	10 093	-124	9 969
БАЛАНС	1700	10 093	-124	9 969

2.15. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности, не имеется.

Раздел 3. Раскрытие существенных показателей

3.1. Налог на прибыль организации

В связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСН) с объектом «доходы» Общество **не является плательщиком налога на прибыль организаций**. Показатели, связанные с налогом на прибыль, в отчетности не раскрываются.

В отчетном году Общество получило убыток до налогообложения по данным бухгалтерского учета в размере **-184** тыс. руб. (2024 г. – убыток **503** тыс. руб.), что подтверждается данными отчета о финансовых результатах (строка 2300).

Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Обществом **не применяется** на основании п. 2 ПБУ 18/02, что соответствует праву субъектов малого предпринимательства. Отложенные налоговые активы (ОНА) и отложенные налоговые обязательства (ОНО) в бухгалтерском учете не формируются и в отчетности не отражаются.

3.2. Состав расходов

Наименование	2025	2024
Аренда	3 480	3 480
Материальные расходы	120	101

Наименование	2025	2024
Оплата труда	1 145	1 459
Взносы в фонды	275	312
Прочие	224	244
Итого	5 244	5 596

Примечание: в 2025 году произошло снижение расходов по оплате труда и взносам в фонды, что связано с оптимизацией штатной численности. Расходы на аренду остались на уровне предыдущего года в связи с долгосрочными договорами аренды.

3.3. Чистые активы

По состоянию на 31.12.2025 г. чистые активы Общества составили **минус 1 234** тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – **минус 1 050** тыс. руб., на 31.12.2023 г. – **минус 546** тыс. руб.).

В 2025 году наблюдается **отрицательная динамика** чистых активов: отрицательная величина увеличилась на 184 тыс. руб., что обусловлено получением обществом убытка по итогам отчетного периода.

Величина чистых активов по состоянию на 31.12.2025 г. остается меньше величины уставного капитала. В соответствии с п. 4 ст. 30 Федерального закона № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», если по окончании финансового года стоимость чистых активов становится меньше уставного капитала, общество обязано объявить об уменьшении своего уставного капитала до размера, не превышающего стоимости его чистых активов.

В 2025 году Общество получило **убыток** в размере **184** тыс. руб. (в 2024 году — убыток **503** тыс. руб.), что подтверждается данными отчета о финансовых результатах (строка 2400). Несмотря на сохранение убытка, его размер сократился по сравнению с предыдущим годом, что свидетельствует о положительной тенденции в деятельности Общества.

По состоянию на 31.12.2025 г. размер непокрытого убытка (нераспределенная прибыль с отрицательным знаком) составил **минус 1 234** тыс. руб. (на 31.12.2024 г. – **минус 1 050** тыс. руб., на 31.12.2023 г. – **минус 546** тыс. руб.).

Основной причиной убытков является превышение расходов, связанных с содержанием арендуемого имущества (арендная плата, коммунальные услуги, оплата труда персонала), над доходами от сдачи помещений в субаренду.

Руководством Общества разрабатываются меры по оптимизации затрат, увеличению загрузки арендуемых площадей и восстановлению стоимости чистых активов.

3.4. Основные факторы рисков

Отраслевые риски

Общество осуществляет деятельность по сдаче в аренду недвижимого имущества. Основные риски, характерные для данной отрасли:

- **риск снижения арендных ставок** — ухудшение экономической ситуации может привести к снижению рыночных ставок аренды;

- **риск потери арендаторов (вакантности)** — существует вероятность расторжения договоров аренды или отсутствия новых арендаторов;
- **риск неплатежей** — риск возникновения просроченной дебиторской задолженности со стороны арендаторов.

Налоговые риски, связанные с применением УСН

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «доходы». Основные налоговые риски связаны с:

- правильностью определения налоговой базы (все полученные доходы, учитываемые при УСН);
- соблюдением лимитов доходов и численности работников для сохранения права на применение УСН;
- возможными претензиями налоговых органов по применению пониженных ставок страховых взносов (при их наличии).

По состоянию на отчетную дату лимиты, установленные для плательщиков УСН, не превышены. Налоговая отчетность представляется в установленные сроки.

Рыночные и страновые риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации. Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкционным давлением. Общество испытывает инфляционный рост стоимости коммунальных услуг, расходов на оплату труда. В случае дальнейшего роста инфляции возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также увеличение затрат по основной деятельности.

Риски ликвидности и управления долгом

В связи с наличием непокрытого убытка и отрицательной величиной чистых активов Общество уделяет особое внимание контролю за ликвидностью. Исполнение текущих обязательств осуществляется в полном объеме. Для выхода на безубыточный уровень деятельности Обществу может потребоваться дополнительное финансирование (поддержка собственников / привлечение заемных средств).

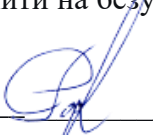
3.5. Оценочные обязательства и условные обязательства

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Руководство Общества не исключает, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и, возможно, что будут оспорены операции и деятельность, которые ранее не оспаривались. Как следствие, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году проверки.

В соответствии с п. 28 ПБУ 8/2010 подробная информация о таких операциях в бухгалтерской отчетности не раскрывается.

По мнению Руководства Общества, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Общества с точки зрения налогового, валютного и таможенного законодательства является стабильным.

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности в обозримом будущем. Несмотря на отрицательную величину чистых активов, руководство Общества планирует оптимизировать затраты, увеличить загрузку арендуемых площадей и выйти на безубыточный уровень деятельности в 2026 году.

Генеральный директор ООО «Яуза 5» _____  Рахматулина Р.Р.

Главный бухгалтер _____  Рахматулина Р.Р.

24 марта 2026 г.