

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

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эстейт»

(ООО «УК «Эстейт»)

ИНН 6163105843, КПП 616401001, ОГРН 1116195000118

Адрес: 344011, г. Ростов-на-Дону, пер. Доломановский, д.70Д

I. Общая информация об организации

ООО «УК «Эстейт» (далее по тексту Общество) является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации, учреждено в 2011 году. Учредителем Общества является Ващенко Анатолий Николаевич.

Уставный капитал Общества составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

Распределение долей: 100% Ващенко Анатолий Николаевич.

Доли в Обществе, принадлежащие дочерним обществам или иным связанным сторонам, отсутствуют. В Обществе нет обособленных подразделений (Филиалов).

Бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Руководство Общества не располагает сведениями о существенных неопределенностях, способных вызвать сомнение в способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

В отчетном году решения о прекращении или существенном сокращении видов деятельности не принимались, реорганизация и ликвидация не проводились.

Единоличным исполнительным органом является директор Кравчевская Екатерина Геннадьевна (Решение № 1/25 от 01.07.2025г. единственного участника Общества, действует до момента принятия решения о прекращении полномочий).

Средняя численность за отчетный год составила 1,2 человек, за прошлый год – 1,2 человек.

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

Основным видом экономической деятельности Общества по ОКВЭД заявлен 68.31.1 «Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе». ООО «Управляющая компания «Эстейт» осуществляет посредническую деятельность по предоставлению в субаренду недвижимого имущества и деятельность по управлению имуществом на основании договоров доверительного управления. За отчетный год доля в выручке Общества составила 100% по дополнительному виду экономической деятельности по ОКВЭД 68.31.2 «Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе».

В соответствии со ст. 1018 ГК РФ имущество, полученное Обществом в доверительное управление, обособляется от другого имущества доверительного управляющего на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет. Для расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, открыт отдельный банковский счет в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва.

Выручкой является сумма вознаграждения по договорам доверительного управления и дополнительный доход доверительного управляющего, полученный от использования денежных средств, вырученных в результате управления имуществом по договорам доверительного управления.

II. Учетная политика

1. Основание составления бухгалтерской отчетности

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

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

Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется главным бухгалтером Майстренко Е.В.

Активы и обязательства отражаются в бухгалтерском учете по фактическим затратам на их приобретение (создание), за исключением случаев, когда федеральными стандартами предусмотрена иная оценка.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства подразделяются на краткосрочные и долгосрочные исходя из срока обращения (погашения): краткосрочные – со сроком до 12 месяцев после отчетной даты, долгосрочные – со сроком более 12 месяцев.

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов ретроспективно не применялись.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

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

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

2. Основные средства

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Основные средства» (ФСБУ 6/2020), утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н, принятые к учету в установленном порядке.

К основным средствам относятся активы, отвечающие нижеперечисленным критериям признания:

- вне зависимости от стоимости за единицу, учитываемые в составе групп Здания, Сооружения, Машины и оборудование (кроме офисного), Транспортные средства, Многолетние насаждения, Земельные участки;
- имеющие стоимость более 100 тыс. руб. (не включительно) за единицу, учитываемые в составе групп Офисное оборудование, Другие виды основных средств.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета (основание: п. 33, п. 35 ФСБУ 6/2020).

По состоянию на 31.12.2025 основных средств у Общества не имеется.

3. Аренда

По договору аренды № В-29/2021 от 15.04.2021г. Общество применяет упрощенный порядок учета в соответствии с подп. «в» п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия (основание: п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018):

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);
- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды (основание: п. 11 ФСБУ 25/2018).

Предмет аренды — нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Долмановский, д.70Д. Объект аренды используется в качестве офиса, не предполагается к выкупу и не передается в субаренду.

4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается по сумме, подлежащей получению от контрагентов в соответствии с условиями договоров.

Дебиторская задолженность отражена по строке 1230 Бухгалтерского баланса по упрощенной форме «Финансовые и другие оборотные активы».

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

5. Доходы и расходы

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Доходом Организации от обычных видов деятельности признаются доходы по вознаграждению по договорам доверительного управления.

Прибыль от обычных видов деятельности определялась как разница между выручкой от оказания услуг (вознаграждение по договорам доверительного управления) без налога на добавленную стоимость (Общество освобождено от уплаты НДС по причине соблюдения лимита доходов) и расходами, связанными с оказанием данных услуг.

В составе прочих доходов Общества учитываются проценты за использование банком денежных средств и дополнительный доход доверительного управляющего, полученный от использования денежных средств, вырученных в результате управления имуществом по договорам доверительного управления.

Прибыль за 2025 год составила 6 539 тыс. руб.

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации». Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном объеме в том отчетном периоде, в котором они понесены.

В составе прочих расходов учитываются расходы на расчетно-кассовое обслуживание, пени по налогам и сборам, а также прочие расходы, отличные от себестоимости продаж, коммерческих и управленческих расходов.

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Выручка от оказания услуг признавалась для целей налогообложения по методу начисления. Общество использует упрощенную систему налогообложения «Доходы минус расходы» (без налога на добавленную стоимость). Расходы признаются кассовым методом, то есть после их фактической оплаты. Расходы документально подтверждены, экономически обоснованы и направлены на получение дохода. Суммы "входного" НДС учитываются в составе расходов в стоимости покупок.

Расшифровка расходов представлена в таблице 5 Пояснений «Расходы по обычным видам деятельности».

6. Обязательства

Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства по оплате отпусков.

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определена исходя из числа дней неиспользованного отпуска каждого работника по состоянию на отчетную дату.

Вышеуказанные оценочные обязательства начисляются ежемесячно и относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Величина оценочного обязательства отражена по строке 1550 Бухгалтерского баланса по упрощенной форме «Прочие краткосрочные обязательства».

По состоянию на 31.12.2025 величина Оценочных обязательств по вознаграждениям работникам равна 88 тыс. руб.

7. Кредиторская задолженность

Долгосрочная кредиторская задолженность у Общества по состоянию на 31.12.2025 отсутствует.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражена в Бухгалтерском балансе в составе строки 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность».

Информация по разделу «Кредиторская задолженность» дополняется табличной формой 7.1 «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)».

8. Отчетность

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации.

Общество составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

Финансовый результат от текущей деятельности определяется:

от реализации услуг — по отгрузке и как разница между начисленными доходами и расходами за отчетный период.

Дебиторская и кредиторская задолженность отражены по состоянию на 31.12.2025 в разрезе краткосрочной и долгосрочной задолженности.

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

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

9. Капитал и расчеты с участниками

Уставный капитал Общества составляет 50 000 руб. и оплачен полностью.

Единственным участником Общества является Ващенко Анатолий Николаевич, доля участия — 100 процентов.

В 2025 году Обществом не выплачивались дивиденды.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2025 год Обществом получена прибыль в размере 6 539 тыс. руб.

10. События после отчетной даты

События после отчетной даты 31 декабря 2025 г., которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, отсутствуют.

Расшифровки к составу строк бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах за 2025 год в форме таблиц

4.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
				(за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления			погашено	на расходы	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	8 816		6 561						15 377	
	за 2024 г.	5 293		6 523		(3 000)				8 816	
в том числе:	за 2025 г.	8 816		6 561						15 377	
прочая задолженность (сч. 76)	за 2024 г.	5 293		6 523		(3 000)				8 816	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	243		68		(243)				68	
	за 2024 г.	346		243		(346)				243	
в том числе:	за 2025 г.	2				(2)					
расчеты с поставщиками и подрядчиками (сч. 60)	за 2024 г.	2		2		(2)				2	
расчеты с покупателями и заказчиками (сч. 62, 76)	за 2025 г.	215		51		(215)				51	
	за 2024 г.	276		215		(276)				215	
расчеты по налогам и сборам (сч. 68)	за 2025 г.	1		10		(1)				10	
	за 2024 г.			1						1	
прочая задолженность (сч. 76, 97)	за 2025 г.	25		7		(25)				7	
	за 2024 г.	68		25		(68)				25	
Итого	за 2025 г.	9 059		6 629		(243)			x	15 445	
	за 2024 г.	5 639		6 766		(3 346)			x	9 059	

5. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	1 565	1 428
Отчисления на социальные нужды	323	270
Амортизация	-	-
Прочие затраты	112	98
Итого по элементам	2 000	1 796
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):	-	-
незавершенного производства, готовой продукции		
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 000	1 796

7.1 Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	за 2025 г.							
	за 2024 г.							
Краткосрочные обязательства - всего	за 2025 г.	104	81		(104)		81	
	за 2024 г.	116	104		(116)		104	
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками (сч. 60)	за 2025 г.	3	3		(3)		3	
	за 2024 г.	3	3		(3)		3	
расчеты по налогам и сборам (сч. 68)	за 2025 г.	20	7		(20)		7	
	за 2024 г.	38	20		(38)		20	
расчеты по социальному страхованию и обеспечению (сч. 69)	за 2025 г.	24	25		(24)		25	
	за 2024 г.	23	24		(23)		24	
расчеты с персоналом по оплате труда (сч. 70)	за 2025 г.	57	46		(57)		46	
	за 2024 г.	52	57		(52)		57	
прочая задолженность (сч. 76, 97)	за 2025 г.							
	за 2024 г.							
Итого:	за 2025 г.	104	81		(104)		81	
	за 2024 г.	116	104		(116)		104	

Директор
(наименование должности)

(подпись)

Кравчевская Екатерина Геннадьевна
(расшифровка подписи)

«20» марта 2026 год