

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВЕСТ ГАРДЕН"

Данные пояснения являются неотъемлемой частью бухгалтерской отчетности ООО «УК Вест Гарден» (далее Общество) за 2025 год, подготовленной в соответствии с федеральными стандартами.

Раздел 1. Общие сведения.

- 1.1. Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ВЕСТ ГАРДЕН"
- 1.2. Юридический адрес: 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6
- 1.3. ОГРН 1207700323038, ИНН 9706008343, КПП 770601001.
- 1.4. Учредители (участники) Общества:
 - Тулупов Алексей Викторович – физическое лицо,
 - ООО «Смайнекс Премиум Сервис» ИНН 9706030652 КПП 770601001.
- 1.5. Основной вид деятельности: Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (68.32.1).
- 1.6. Средняя численность за 2025 год составила 4 человека.
- 1.7. Структурных подразделений в Обществе нет.
- 1.8. Дочерних и зависимых обществ Общество не имеет.
- 1.9. Совместная деятельность не осуществлялась.
- 1.10. Состав (фамилии и должности) членов исполнительных органов Общества:
 - Генеральный директор – Хамидов Дмитрий Михайлович.
- 1.11. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 год сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации федеральными стандартами бухгалтерского учета, принимаемыми в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», и ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Раздел 2. Информация об учетной политике.

- 2.1. Целью учетной политики является раскрытие организационных и методических способов ведения бухгалтерского учета, избранных для составления бухгалтерской отчетности Общества. Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С:Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК».
- 2.2. При раскрытии информации Общество учитывало, что показатель статьи баланса признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса (общему итогу соответствующих данных) за отчетный период составляет не менее 5%. Под итогом соответствующих данных понимается:
 - в форме «Бухгалтерский баланс» – валюта баланса;
 - в форме «Отчет о финансовых результатах» – сумма доходов и сумма расходов организации;
- 2.3. **Основные средства и капитальные вложения**

Учет основных средств (далее – «ОС») ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Основные средства» ФСБУ 6/2020, утвержденным приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 100 000 руб. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:

- Здания, в т.ч. строения, помещения,
- Сооружения,
- Машины и оборудование (кроме офисного),
- Офисное оборудование,
- Транспортные средства,
- Производственный и хозяйственный инвентарь,
- Земельные участки,
- Другие ОС.

Все группы основных средств относятся по типу основных средств к объектам основных средств или к капитальным вложениям в арендованное недвижимое имущество.

После признания все группы ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки. Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет ОС на обесценение.

Начисление амортизации объекта ОС начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с учета. В месяце принятия к учету ОС амортизация начисляется в сумме пропорционально количеству дней его учета в составе ОС в данном месяце.

Организация, имея право на применение упрощенных способов учета, не проверяет капитальные вложения на обесценение.

2.4. Запасы.

Учет сырья и материалов (далее - запасы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019, утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

В составе запасов признаются активы, потребляемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасы, предназначенные для управленческих нужд, не признаются в качестве актива, а затраты на их приобретение включаются в расходы периода, в котором они были понесены.

Малоценные основные средства не относятся к запасам, так как предназначены для использования в течение длительного времени (свыше 12 месяцев).

Запасы учитываются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости, включая фактические затраты на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, величину оценочного обязательства, признанного в связи с приобретением запасов, а также проценты, связанные с приобретением (созданием) запасов, признанных инвестиционным активом.

Запасы оцениваются по фактической стоимости на отчетную дату. Резервы под их обесценение не формируются.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Оценка запасов, находящихся в запасе (на складе) на конец месяца, производится по фактической себестоимости.

Товары, приобретенные для перепродажи, оценивать по фактической себестоимости.

2.5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен. Дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относится к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Организация осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская и кредиторская задолженность покупателей и заказчиков, авансы по договорам на выполнение работ, оказание услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления классифицируются организацией как краткосрочная задолженность, вне зависимости от срока ее обращения (погашения).

Исходя из требования осмотрительности, Организация осуществляет начисление резерва по сомнительным долгам. Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском балансе Организации за вычетом начисленного резерва по сомнительным долгам.

2.6. Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету с учетом Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99 приказ Минфина от 06.05.1999 № 32н). Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по отгрузке.

В состав доходов от обычных видов деятельности организации входят:

- Услуги эксплуатации недвижимости
- Разовые дополнительные услуги
- Агентское вознаграждение

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами (за исключением случаев, когда размер выручки по прочим договорам является существенным для характеристики финансового положения организации).

В составе прочих доходов Общества признаются: доходы от предоставления в пользование денежных средств; доходы в виде штрафов за нарушение условий договоров; суммы восстановленных отчислений в оценочные резервы, создаваемых в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервов, создаваемых в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; прибыль прошлых лет, признаваемая в отчетном году; суммы кредиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности; курсовые разницы; прочие доходы.

2.7. Расходы

Бухгалтерский учет расходов организации осуществляется с учетом Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99" (приказ Минфина РФ от 06.05.1999 N 33н).

Затраты на приобретение услуг, необходимых для осуществления производственной деятельности организации, признаются в составе расходов по обычным видам деятельности. Произведенные расходы признаются в том отчетном периоде, к которому они относятся. Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с арендой помещений, амортизация основных средств, услуги связи и телекоммуникации, зарплата, отчисления в страховые социальные фонды, командировочные и прочие расходы.

Коммерческие и управленческие расходы полностью признаются в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности и списываются на расходы отчетного периода.

Расходы, не относящиеся к расходам по обычным видам деятельности и управленческим, учитываются в составе прочих расходов:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов,
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);

- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; курсовые разницы;
- прочие расходы (налоги и сборы за счет финансовых результатов и др.).

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, а также возмещение причиненных организацией убытков принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных организацией.

2.8. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежемесячно.

Проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.9. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008. № 107н.

Проценты по кредитам и займам полученным включаются в стоимость инвестиционного актива или в состав прочих расходов равномерно в течение срока действия договора займа (кредитного договора).

Дополнительные затраты, связанные с получением кредитов и займов включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока договора займа (кредитного договора)

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в сумме фактически поступивших денежных средств с учетом причитающихся процентов к уплате согласно условиям договоров.

Проценты по кредитам и займам, срок оплаты которых превышает 12 месяцев от отчетной даты в балансе отражается в составе долгосрочных обязательств.

2.10. Оценочные и условные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Общество создает оценочные обязательства по выплате ежегодных неиспользованных отпусков. Величина оценочных обязательств на конец отчетного года определяется исходя из расчетной суммы предстоящих расходов.

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на управленческие расходы. Оценочные обязательства по незавершенным на отчетную дату судебным разбирательствам признаются в случаях высокой вероятности оттока экономических выгод, которые рассматриваются на дату составления отчетности и относятся на прочие расходы.

Раздел 3. Информация об отдельных показателях бухгалтерской отчетности

3.1. Основные средства и капитальные вложения

Резерв под обесценение основных средств не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют основные средства (капитальные вложения), имеющие признаки обесценения.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства	1150	549	895	-
в том числе:				
Основные средства, пригодные к использованию		126	190	-
Права пользования активами		423	705	-

3.2. Запасы

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался, так как на балансе Общества отсутствуют материальные ценности, имеющие признаки обесценения.

Материально-производственные запасы не передавались в залог третьим лицам.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы	1210	247	425	-
в том числе:				
Товары		247	425	-

3.3. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражена в соответствии с данными на счетах учета расчетов Общества. Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, закрепленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), а также установленными оценочными значениями.

Резерв по сомнительным долгам в 2025 году не создавался в связи с отсутствием просроченной задолженности.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декаб- ря 2023 г.
Дебиторская задолженность	1230	47 555	38 103	-
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		13 715	16 756	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 278	696	-
Расчеты по налогам и сборам		1	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		1	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		32 534	20 557	-
Расходы будущих периодов		26	94	-

3.4. Денежные средства и их эквиваленты

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты», (строка 1250) Бухгалтерского баланса, отражаются средства Общества на счетах в банках и кредитных организациях, в операционных и иных кассах, депозитные вклады со сроком размещения не более 91 день.

3.5. Кредиторская задолженность

Просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2025 г. и на 31.12.2024 г. у Общества отсутствует.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Кредиторская задолженность	1520	18 307	17 401	-
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		10 619	11 974	-
Расчеты с покупателями и заказчиками		850	333	-
Расчеты по налогам и сборам		1 255	605	-
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		558	-	-
Сальдо по ЕНС		189	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		120	174	-
Расчеты с персоналом по оплате труда		-	291	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		4 716	4 024	-

3.6. Раскрытие информации по доходам и расходам общества

Общество не получало целевого финансирования и государственной помощи.

Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
Выручка	2110	102 777	106 656
Себестоимость продаж	2120	(86 722)	(73 786)
Валовая прибыль (убыток)	2100	16 055	32 870
Коммерческие расходы	2210	-	-
Управленческие расходы	2220	(3 854)	(2 544)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	12 201	30 326
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
Проценты к получению	2320	203	409
в том числе:			
Проценты к получению (уплате)		203	409
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	151	432
Прочие расходы	2350	(992)	(1 323)
в том числе:			
Иная операционная деятельность		(756)	(579)
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	11 563	29 844
Налог на прибыль организаций	2410	-	-

в том числе:			
текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	-
Налог при упрощенной системе налогообложения	2410	(2 304)	(2 634)
Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	9 259	27 210

Раздел 4. Информация о непрерывности деятельности

4.1. События и условия, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, отсутствуют.

4.2. В Обществе отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

4.3. Прекращенных операций не было.

Раздел 5. События после отчетной даты

5.1. Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который может оказать влияние на финансовое состояние или результаты деятельности организации и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

События после отчетной даты отсутствуют.

Раздел 6. Прочая информация

6.1. В отношении Общества не ведётся судебных разбирательств, способных оказать существенное влияние на деятельность Общества. Прочие условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

6.2. Вероятность уменьшения экономических выгод при наличии обязанности, возникшей из прошлых событий хозяйственной деятельности, отсутствует.

Раздел 7. Информация о рисках хозяйственной деятельности

7.1. Страновые и региональные риски

Правовая, налоговая и регуляторная системы Российской Федерации продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что в купе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Конфликт в Украине и связанные с ним события увеличили риски ведения бизнеса в Российской Федерации. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады и других стран, а также ответных санкций, введенных Правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению притока прямых инвестиций, а также значительно затруднило доступ к заемному капиталу.

Обществом реализованы меры по предотвращению негативного воздействия указанных выше санкций на его деятельность. На постоянной основе отслеживаются изменения в отношении введенных санкций и оценивается вероятность негативных последствий для его деятельности.

Общество располагает достаточным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолеть краткосрочные и среднесрочные негативные экономические последствия в стране и регионах. При долгосрочных негативных тенденциях в экономике Общество предполагает предпринять соответствующие меры по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения негативного воздействия ситуации на бизнес Общества.

7.2. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности (помимо описанных выше), по оценке Общества, отсутствуют.

**Генеральный директор
ООО «УК Вест Гарден»**

Хамидов Дмитрий Михайлович

18.03.2026