

ООО "Управляющая компания "БИРС"
ИНН 6165178004 КПП 616501001
ОГРН 1126165011862 ОКПО 12099676
344016, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону,
ул Таганрогская, зд. 144а, стр. 2

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах**

на 31 декабря 2025 г.

**1. Основные виды экономической деятельности
(информация об основных видах экономической деятельности
в текстовой форме)**

Основной вид деятельности по ОКВЭД, осуществляемый Обществом:

68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

**2. Учетная политика
(информация об учетной политике, а также информация,
предусмотренная п. 45 Федерального стандарта
бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023
"Бухгалтерская (финансовая) отчетность", в текстовой форме)**

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

Формирование бухгалтерской отчетности осуществляется в упрощенном порядке.

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Бухгалтерский учет в Организации ведется в автоматизированном виде с применением программного комплекса 1С:ERP Управление предприятием 2 посредством метода двойной записи.

Ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации возложено на главного бухгалтера Ковалеву Е.Ф.

Для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности существенной признается информация, которая составляет не менее 10% от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Существенной признается ошибка, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской отчетности изменится более чем на 10%.

При формировании учетной политики организацией приняты следующие способы ведения бухгалтерского учета:

Нематериальные активы

Стоимостный лимит признания активов объектами ОС (п. 7 ФСБУ 14/2022): 100 000 (сто тысяч) руб.,

Контроль наличия и движения не характеризующихся признаками, установленными пунктом 4 ФСБУ 14/2022, результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, в отношении которых у организации имеются исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на них, организован с использованием счета 97.21 «Прочие расходы будущих периодов».

Нематериальные активы оцениваются по первоначальной стоимости.

Применяется линейный способ амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете; прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта нематериальных активов с бухгалтерского учета.

Способ амортизации НМА проверяется Организацией ежегодно на необходимость его уточнения.

Основные средства

Активы стоимостью, превышающей 100 000 (сто тысяч) руб., в отношении которых выполняются одновременно условия, предусмотренные п. 4 Федерального стандарта бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве инвентарного объекта основных средств со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 40% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты Организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 50 % первоначальной стоимости основного средства.

Основные средства оцениваются по первоначальной стоимости.

Применяется линейный способ амортизации.

Начисление амортизации объекта основных средств:

- начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

- прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

ОС распределяются по следующим группам и видам:

- Здания (кроме жилых);
- Земельные участки;
- Сооружения;
- Машины и оборудование;
- Инструмент и оборудование офисное.

Срок полезного использования (по группам основных средств):

Наименование группы	Срок полезного использования (месяцев)
Здания	172 и более
Машины и оборудование	40 и более
Сооружения	60 и более

Инструмент и оборудование офисное	36 и более
Земельные участки	не подлежат амортизации

Организация не проводит проверку ОС на обесценение.

Капитальные вложения

Для целей бухгалтерского учета под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств, объект нематериальных активов или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете в сумме фактических затрат на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также на восстановление объектов основных средств.

Организация проводит не проверку капитальных вложений на обесценение.

Учет договоров строительного подряда

Бухгалтерский учет доходов, расходов и финансовых результатов ведется отдельно по каждому исполняемому договору.

Два и более договоров, заключенных организацией с одним или несколькими заказчиками, рассматриваются как один договор при соблюдении одновременно следующих условий:

- а) в силу взаимосвязи отдельные договоры фактически относятся к единому проекту с нормой прибыли, определенной в целом по договорам;
- б) договоры исполняются одновременно или последовательно (непрерывно следуя один за другим).

Доходы по договору признаются организацией доходами от обычных видов деятельности. Способ определения признанной в отчетном периоде выручки по договору: "по мере готовности".

Расходы по договору признаются организацией расходами по обычным видам деятельности. Способ признания расходов по договору способом "по мере готовности".

Аренда (лизинг)

Учет объектов бухгалтерского учета при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества осуществляется в соответствии с ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды"

Организация признает предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по договорам лизинга.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации. Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора ежемесячно.

Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Фактическая стоимость права пользования активом рассчитывается исходя из:

- величины первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендных платежей, осуществленных на дату предоставления предмета аренды или до такой даты.

На конец каждого отчетного периода организация не проводит проверку на наличие признаков обесценения прав пользования.

Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является договор.

Расходы, связанные с приобретением ценных бумаг, при условии, что их величина

несущественна по сравнению со стоимостью самих ценных бумаг признаются в составе прочих расходов в периоде принятия ценных бумаг к бухгалтерскому учету.

Доходы по финансовым вложениям относятся к прочим доходам.

Существенной величиной признается превышение суммы расходов над стоимостью ценных бумаг в размере 20%.

Финансовые вложения при их выбытии оцениваются по средней первоначальной стоимости.

Организация не проводит проверку финансовых вложений на обесценение.

Запасы

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд.

Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением запасов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Незавершенное производство отсутствует.

Готовая продукция отсутствует.

Товары отсутствуют.

Себестоимость запасов материалов рассчитывается по: средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

Организация не проводит проверку на наличие признаков обесценения запасов.

Доходы и расходы организации

В составе доходов по обычным видам деятельности признаются:

- Доходы от сдачи в аренду нежилых помещений.

В составе расходов по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов по основным видам деятельности.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг и (или) продажи продукции с длительным циклом изготовления (более 12 месяцев) отсутствует.

Порядок признания управленческих расходов: полностью в отчетном году в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Изменение учетной политики

В отчетном году организация применяет ФСБУ 28/2023. Применение нового ФСБ

Основные изменения включают расширение объектов проверки, информация о которых подлежит раскрытию в бухгалтерской (финансовой) отчетности. При проведении инвентаризации комиссия применяет документарные, натуральные, альтернативные и смешанные способы проверок (возможность фото и видеофиксации, возможность проведения удаленной инвентаризации).

3. Нематериальные активы

В отчетном году НМА отсутствуют.

4. Основные средства

Основные средства в бухгалтерском балансе отражены по строке строки 1150.

Группы ОС	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Здания	18 218	16 802	15 385
Машины и оборудование	7 835	1 609	1 395
Сооружения	525	6 239	5 540
Земельные участки	1 275	1 275	1 275
Инструмент и оборудование офисное	15	0	0
Итого	27 868	25 925	25 565

Организацией не проводится проверка капитальных вложений и основных средств на обесценение.

5. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражены в бухгалтерском балансе отдельной строкой, и в составе строки 1240.

В 2025 и 2024 годах Обществом осуществлялось размещение денежных средств на депозитных счетах (тыс. руб.):

Период	Сальдо счета 55 на начало периода	Обороты счета 55 за период		Сальдо счета 55 на конец периода
	Дебет	Дебет	Кредит	Дебет
2025 год	3 823	47 131	43 732	7 222
2024 год	0	4 346	523	3 823

Организацией не проводится проверка финансовых вложений на обесценение.

6. Запасы

Запасы (материалы) организации числятся на 10 счете и отражены по строке 1210 бухгалтерского баланса.

Организацией не проводится проверка запасов на обесценение.

7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на конец 2025 г. 0 тыс. руб. из них:
Сальдо на конец периода по дебету 51 составило 0 тыс. руб.

8. Дебиторская и Кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков на 31.12.2025г.

Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

Краткосрочная дебиторская задолженность в сумме 1 250 тыс. руб. представляет собой:

авансы, выданные в сумме 46 тыс. руб.,

задолженность покупателей в сумме 1 092 тыс. руб.,

переплата по налогам в сумме 112 тыс. руб.

Долгосрочные (сроком погашения более 12-ти месяцев после отчетной даты) года отсутствовали.

Краткосрочные заемные средства Организации (сроком погашения 12 месяцев и менее 12 месяцев после отчетной даты) на конец 2025 года отсутствовали.

Долгосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2025 г отсутствует

Краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2025 г в сумме 2 043 тыс. руб.. отражена в Бухгалтерском балансе в составе строки 1520 «Кредиторская задолженность» и представляет собой:

задолженность перед поставщиками и подрядчиками в сумме 345 тыс. руб.,

авансы, полученные в сумме 464 тыс. руб.,

задолженность перед персоналом сумме 419 тыс. руб.,

задолженность по налогам и сборам сумме 815 тыс. руб.

9. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства отражены в составе строки 1550 бухгалтерского баланса.

Содержание изменения оценочного значения, повлиявшего на бухгалтерскую отчетность за 2025 г.:

Вид оценочного значения	На 01.01.2025 года, тыс. руб.	На 31.12.2025 года, тыс. руб.	Изменение, тыс. руб.	Причина и Содержание изменения оценочного значения, повлиявшего на бухгалтерскую отчетность за данный отчетный период	Содержание изменения оценочного значения, которое повлияет на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды (за исключением случаев, когда оценить влияние изменения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды невозможно)
Гр. 1	Гр. 2	Гр. 3	Гр. 4= Гр.3-Гр.2	Гр 5	Гр 6
Резерв предстоящих расходов	509	605	96	Установление резерва ежегодных отпусков	Выплата отпускных в счет резерва

10. Доходы и Расходы по обычным видам деятельности

Доходы представляют собой выручку в сумме 30 683 тыс. руб., в том числе по видам: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Расходы (управленческие расходы) от осуществления данного вида деятельности составили 24 607 тыс. руб.

Прибыль от осуществления обычных видов деятельности на конец 2025 г. составила 6 076 тыс. руб.

11. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы отражены свернуто по строке 2340 Отчета о финансовых результатах и составили 947 тыс. руб., в т.ч.: по видам в тыс. руб.

Прочие доходы	947
820 03 Проценты к получению	794
810 43 Возвратные отходы от ОС, ТМЦ, ГП	66
810 31 Реализация ТМЦ	87

Прочие расходы отражены свернуто по строке 2350 Отчета о финансовых результатах и составили 9 362 тыс. руб., в т.ч.: по видам в тыс. руб.

Прочие расходы	837
360 01 Благотворительность (91)	793
470 01 Услуги банка (РКО) (91)	27
510 01 Госпошлина (расход) (91)	6
520 01 Брак, порча при транспортировке и хранении (91)	5
320 04 Представительские расходы, не принимаемые в НУ (91)	4
500 03 Списание дебиторской задолженности, не принимаемое в НУ (91)	2

12. Иная информация

ООО «УКБ» (далее по тексту Организация) учреждено в 2005 году.

Его учредителем является Бирзула Игорь Викторович.

Уставный капитал Организации составляет: 11 тыс. руб.

распределение долей: 100%.

Организация зарегистрирована по адресу: 344016, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, ул Таганрогская, зд. 144а, стр. 2

Фактический адрес Организации: 344016, Ростовская обл, г Ростов-на-Дону, ул Таганрогская, зд. 144а, стр. 2.

Данные о государственной регистрации Организации, ОГРН 1126165011862.

Основными видами деятельности фирмы являлись:

68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Средняя численность за отчетный год составила 7 человек, за прошлый год составила 7 человек.

Органы управления: Директор Кочеткова Ирина Викторовна

Бухгалтерский учет в Организации осуществлялся бухгалтерией во главе с Главным бухгалтером Ковалевой Е.Ф.

Допущение непрерывности деятельности

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство уверено, что Организация будет способна продолжать свою деятельность в будущем, и не имеет неопределенности в применимости допущения непрерывности деятельности.

Директор

(наименование должности)

28 февраля 2026 г.



(подпись)

Кочеткова И.В.

(расшифровка подписи)