

**Пояснения к бухгалтерской отчетности
ООО «ЮНОСТЬ»
за 2025г.**

1. Общие сведения.

1.1. Адрес местонахождения предприятия ООО «ЮНОСТЬ» (Общество) - 630055, Новосибирская Область, г.о. Город Новосибирск, г Новосибирск, ул. Мусы Джалиля, дом 23, офис 301

1.2. Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

1.3. Единственным участником Общества является Шутов Павел Юрьевич ИНН 550707719606.

1.4. Единоличным исполнительным органом (ЕИО) является директор – НЕСТЕРОВИЧ ДМИТРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ.

1.5. К управленческому персоналу предприятия, наделенному полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью кроме ЕИО относятся:

- управляющий;
- главный бухгалтер;
- главный инженер.

Размер вознаграждения управленческого персонала и органа управления составляет 4 096 089 руб.

1.6. Среднесписочная численность сотрудников составляет 7 чел., кроме того средняя численность внешних совместителей 1 (2 чел.).

1.7. Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Бухгалтерская отчетность» (ФСБУ 4/2024), Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и иными применимыми федеральными стандартами бухгалтерского учета с использованием права на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета.

Состав годовой отчетности Общества - баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к балансу: отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях капитала и пояснения табличные.

Общество вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, т.к. относится к категории субъектов малого предпринимательства, в соответствии с критериями, установленным в ст. 4 закона 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ".

1.8. Общество зарегистрировано в ЕГРЮЛ 13.04.22г., начало осуществления деятельности - апрель 2022г. Основным видом является - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20).

2. Раскрытие информации об учетной политике.

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы «1С:Бухгалтерия 8».

В целях формирования показателей бухгалтерской отчетности Общество применяет следующие основные элементы учетной политики:

I/ В отношении бухгалтерского баланса (ББ):

2.1. Основные средства.

Информация об основных средствах сформирована в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 с учетом допущений для организаций, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

Единицей учета является инвентарный объект.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация по основным средствам и ППА начисляется линейным способом.

Срок полезного использования ОС определен периодом, в течение которого использование будет приносить экономические выгоды организации.

Срок полезного использования ППА установлен равным сроку договора аренды.

В составе внеоборотных активов на 31.12.25г. отражено:

- основные средства (ОС) – офисное оборудование;
- права пользования активами (ППА) по договорам аренды – объекты недвижимого имущества (ОН) для предоставления в аренду третьим лицам (субаренда). Учет арендных отношений ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018.

В составе ОС были отражены объекты недвижимого имущества (здания, земельные участки) с зарегистрированными правами собственности и ППА.

В отчетном периоде приобретен объект недвижимого имущества с привлечением кредитных средств (на срок до 13.11.2030г.), предназначен для сдачи в аренду, отражен на сч. 03, в БО по ст. 1160 на 31.12.25г.

ППА в учете отражены по общей сумме арендных платежей по договорам (без дисконтирования). Арендованные ОС (ОН) отражены в учете по кадастровой стоимости на забалансовом счете 001. Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов ОС объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Имущество, отвечающее критериям отнесения к ОС в соответствии с ФСБУ 6/2020, но стоимостью менее 100 000 рублей, отражаются в учете в составе малоценного оборудования и запасов, стоимость списывается на расходы в момент передачи в эксплуатацию, далее в учитывается на забалансовом счете МЦ.04 в разрезе номенклатуры и ответственных лиц.

2.2. В отношении запасов (строка «Запасы»): Остатков МПЗ на отчетную дату Общество не имеет. Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как:

- оргтехнику, расходные материалы к ней;
- офисную мебель;
- канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

2.3. НМА Общество не имеет.

Приобретенные лицензии на программные продукты (СБИС) имеют краткосрочный характер - на срок 12 месяцев, учтены на счете 97.21 РБП и списываются на расходы ежемесячно по календарным дням.

2.4. Общество имеет краткосрочные финансовые вложения в виде предоставленного займа, в учете отражены по первоначальной стоимости, способ оценки при выбытии - по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Единицей учета является Договор. Резервы под обесценивание финансовых вложений не создавались, т.к. отсутствует снижение стоимости.

2.5. Дебиторская задолженность отражена с учетом сформированного резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам создан в размере 100% от суммы дебиторской задолженности, срок погашения которой превысил 90 календарных дней, и которая с высокой вероятностью не будет погашена контрагентом по определенным признакам.

2.6. По стр. 1230 (Расчеты с разными дебиторами) отражена задолженность по процентам к получению по финансовым вложениям.

II/ В отношении финансовых результатов (ОФР):

2.7. Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Признание доходов в соответствии с ПБУ 9/99 (Доходы организации).

По строке «Выручка»: доходы признаются ежемесячно, когда услуга по аренде считается оказанной, на последний день месяца, учитываются в периоде начисления.

В составе иных доходов отражена сумма пошлин, оплаченных в 2024г. за регистрацию сделок с недвижимым имуществом, возвращенная по заявлению на р/сч Общества.

2.8. по расходам:

Информация о расходах отражена в учете и отчетности в соответствии с ПБУ 10/99 (Расходы организации). Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по всем займам и кредитам, включая проценты по займам (кредитам), привлеченным для приобретения (создания) инвестиционного актива, признаются прочими расходами. Расходы будущих периодов списываются на расходы равномерно в течение СПИ по календарным дням.

В себестоимости продаж по стр. 2120 (оказание услуг аренды) отражены АО по объектам недвижимости, предоставляемым в аренду, АО по ППА (номинальная стоимость аренды).

Иные коммерческие расходы, непосредственно связанные с деятельностью (содержание объектов недвижимости, коммунальные услуги, материальные расходы, агентские услуги и пр.) отражаются на сч. 44.02 по факту принятия к учету, списываются на расходы ежемесячно.

Общехозяйственные расходы, относящиеся в целом к деятельности Общества (по оплате труда, материальные расходы, услуги информационные, связи и пр.) отражаются на сч. 26 по факту принятия к учету, списываются на расходы ежемесячно.

2.9. В отношении оценочных обязательств и резервов: оценочные обязательства признаются при наличии обязанности, вытекающей из прошлых событий, исполнение которой приведет к оттоку ресурсов.

На сч. 96 (Резервы предстоящих расходов) созданы резервы ежегодных отпусков на конец отчетного периода по каждому сотруднику из расчета количества дней неиспользованного отпуска и среднедневного заработка на отчетную дату.

Созданные в 2025г. оценочные обязательства (резервы) отражены по стр. 2350 ОФР в общей сумме 1 193 418 руб., в т.ч.:

- на сч. 96 в сумме 975 895 руб.;

- на сч. 63(резервы по сомнительным долгам (по дебиторской задолженности арендаторов (п.2.5))) в сумме 217 523 руб.

Остаток резерва ежегодных отпусков на 31.12.25г. отражен по стр. 1540 ББ.

3. Раскрытие отдельных показателей бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность составлена по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 04.10.2023 N 157н. (в редакции Приказа от 07.11.2025 № 159н) в составе - баланс, отчет о финансовых результатах и приложения к балансу: отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях капитала и пояснения табличные.

Расшифровка основных показателей приведена в отчетности, отдельных показателей в настоящих Пояснениях.

4. Существенная информация и события после отчетной даты:

4.1. В конце декабря 2025г. Обществом заключены договоры долевого участия в строительстве на 3 объекта недвижимости (ОН - нежилые помещения в МКД) для дальнейшего использования в текущей деятельности (предоставления в аренду) на общую сумму 50 712 200 руб. со сроком передачи объектов 31.03.26г.

29.01.26г. принято от застройщика одно помещение по акту приема-передачи, право собственности зарегистрировано 18.02.26г., отражено в учете на сч. 03 (Доходные вложения в материальные ценности) в качестве ОС для предоставления в аренду, корректировка показателей отчетности за 2025г. не требуется.

4.2. После отчетной даты единственным участником Общества принято решение реорганизовать Общество с одновременным сочетанием различных форм реорганизации – в форме выделения с последующим присоединением, а именно: выделения из ООО «СЖК-А» (связанная сторона п. 5.1.и) общества ООО «СЖК-И» с одновременным присоединением ООО «СЖК-А» после выделения ООО «СЖК-И» к Обществу, и присоединением выделенного ООО «СЖК-И» к ООО «СЖК Инвест» (связанная сторона 5.1.г).

Общество продолжит деятельность после завершения процедуры реорганизации.

ООО «СЖК-А» прекратит деятельность после завершения процедуры реорганизации.

5. Информация о связанных сторонах:

5.1. Связанными сторонами являются:

а) Шутов Павел Юрьевич – единственный участник Общества;

- б) ООО «ЮНОСТЬ СПВ» ИНН5473006520, где я, Нестерович Дмитрий Александрович, являюсь директором, а Шутов П.Ю. единственным участником.
- в) ООО "ГРИН АП" ИНН5473014182, где Шутов П.Ю. является единственным участником;
- г) ООО "СЖК ИНВЕСТ" ИНН 5473016091, где Шутов П.Ю. является директором и единственным участником;
- д) ООО "СЖК МЕНЕДЖМЕНТ" ИНН 5473016133, где Шутов П.Ю. является единственным участником;
- е) ООО "СЖК" ИНН 5433192206, где Шутов П.Ю. является директором и единственным участником;
- ж) ООО УК "ФЛОРА-ФАУНА" ИНН 5402041824, где Шутов П.Ю. является единственным участником;
- з) ООО "КОТЕЛЬНАЯ № 1" ИНН 5402049012, где Шутов П.Ю. является единственным участником;
- и) ООО «СЖК-А» ИНН 5433956035, где Шутов П.Ю. является генеральным директором и единственным участником.

5.2. Операции со связанными сторонами:

а) Шутов П.Ю.:

- договор займа: обязательства по договору (основной долг и проценты) погашены на 31.12.24г., на 31.12.23г. отражены по стр. 1510 ББ;
- договор займа (финансовые вложения): общая сумма по договору 75 млн. руб. со сроком возврата 30.12.26г., задолженность на отчетные даты по основному долгу отражена по стр. 1240, по процентам по стр. 1230 (Расчеты с разными дебиторами);

б) ООО «ЮНОСТЬ СПВ»:

- договор аренды (передача помещения в аренду): взаиморасчеты завершены на 31.12.24г.;
- договоры аренды недвижимого имущества ((ОН) с правом субаренды) долгосрочные, действует 8 договоров, в т.ч. заключенные с предыдущими собственниками, обороты за 2025г. составляют 15 754 848 руб., обязательства по договорам отражены по стр. 1550 (в течение 12 мес.) и 1450 (долгосрочные обязательства) по номинальной стоимости арендной платы до окончания договоров (по аналогичным сделкам).

в) ООО "ГРИН АП":

- договор субаренды (передача помещения в аренду): действует с 01.08.24г. краткосрочный с продлением на новый срок, сумма по операциям за 2025 г. составляет 85 000 руб., задолженность на 31.12.25г. в сумме 8 000 руб. отражена по стр. 1230;

г) ООО "СЖК ИНВЕСТ":

- договор субаренды (передача помещения в аренду): действует с 01.08.24г. краткосрочный с продлением на новый срок, сумма по операциям за 2025 г. составляет 256 000 руб., задолженность на 31.12.25г. отсутствует.

д) ООО "СЖК МЕНЕДЖМЕНТ":

- договор субаренды (передача помещения в аренду): действует с 01.08.24г. краткосрочный с продлением на новый срок, сумма по операциям за 2025 г. составляет 282 000 руб., задолженность на 31.12.25г. отсутствует;

е) ООО "СЖК" (застройщик):

- в декабре 2025г. заключено 3 договора участия в долевом строительстве на 3 объекта недвижимости на общую сумму 50 712 200 руб. со сроком передачи объектов 31.03.26г., иных операций в 2025г. не было;

ж) ООО УК "ФЛОРА-ФАУНА" (УК):

- является управляющей компанией по обслуживанию объектов недвижимого имущества (ОН) в эко-квартале Флора-Фауна (где находятся объекты долевого строительства (помещения), подлежащие передаче застройщиком Обществу по окончании строительства), операций в 2025г. не было, после отчетной даты заключен договор на управление ОН (*содержание, ремонт, предоставление коммунальных услуг*)

з) ООО "КОТЕЛЬНАЯ № 1":

- операций в 2025г. нет, в 2026г. заключен договор теплоснабжения (обеспечение тепло/эн и ГВС ОН).

и) ООО «СЖК-А»:

- операций в 2025г. не было, с 19.01.2026г. находится в процедуре реорганизации с Обществом (п.4.2. настоящих пояснений), корректировка показателей отчетности за 2025г. не требуется).

6. Риски хозяйственной деятельности.

Общество стабильно с даты начала деятельности имеет прибыль, по нашему мнению риски хозяйственной деятельности минимальны, Общество способно вести деятельность непрерывно.

Директор Нестерович Д.А. 27.03.2026г.