

## ПОЯСНЕНИЯ

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год. ООО «Уссурийская недвижимость»

#### 1. Общие сведения.

- 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Уссурийская недвижимость» (ООО «Уссурийская недвижимость») (далее – Организация) зарегистрировано 16.12.2010г. ИФНС по Ленинскому району г. Владивостока, ОГРН 1102536013304, ИНН 2536237171, КПП 253601001. Адрес местонахождения: 690014, Приморский край, город Владивосток, пр-кт Красного Знамени, д. 98, кв. 89.
- 1.2. Уставный капитал Организации: 10 000 руб. Оплачен полностью.
- 1.3. Участники / Акционеры Организации:  
Частная компания с ограниченной ответственностью «Венче Капитал Групп» (VENTURE CAPITAL GROUP PTE.LTD.) зарегистрированной в республике Сингапур, 25.02.2011г. является единственным участником общества с ограниченной ответственностью «Уссурийская недвижимость», доля участника в уставном капитале составляет 100% номинальной стоимостью 10 000 рублей.
- 1.4. Орган управления обществом: Директор – Кухаренко Сергей Александрович, действующая на основании Решения № 01 от 08.12.2016г.
- 1.5. Основной вид деятельности организации: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- 1.6. Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2025 составила 1 человек, по состоянию на 31.12.2024 составила 1 человек.
- 1.7. Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.
- 1.8. Стоимостные показатели в бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

#### 2. Законодательные и нормативные акты, используемые при формировании бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утв. Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утв. Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н.

#### 3. Основные положения учетной политики.

- 3.1. Учетная политика Общества составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008, утв. приказом Минфина от 06.10.2008г. N 106н.
- 3.2. Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы 1С: Бухгалтерия 8 редакция 3.0
- 3.3. Учет доходов и расходов.

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Учет затрат ведется на счетах 20.01 «Основное производство и 26 «Общехозяйственные расходы». Накопленные расходы списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 «Управленческие расходы», в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Учет полученных кредитов и займов регулируется ПБУ 15/2008 : основная сумма долга отражается как кредиторская задолженность (сч. 66/67) в сумме договора, а проценты и сопутствующие расходы — как прочие расходы (сч. 91). Долгосрочные (более 1 года) займы учитываются на счете 67, краткосрочные — на счете 66.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами п.8 ПБУ 10/99.

Финансовые вложения учитываются на сч.58 субсчет 58.03 «Предоставленные займы» согласно ПБУ 19/02

### 3.4. Основные средства.

Активы, в отношении которых выполняются условия, служащие основанием для принятия их к бухгалтерскому учету в качестве объектов основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе основных средств и списываются в состав расходов посредством начисления амортизации линейным способом. Активы, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу со сроком полезного использования не более 12 месяцев, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе МПЗ на счете 10 и списываются в состав расходов по мере отпуска в эксплуатацию. Общество не создает резерва на ремонт основных средств. Затраты по ремонту основных средств включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) отчетного периода.

### 3.5. Учет материалов.

Учет материалов ведется в соответствии ФСБУ 5/2019.

Материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

### 3.6. Резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

### 3.7. Расходы будущих периодов

Учет ведется на сч.97 «Расходы будущих периодов» субсчет 97.11 «Убытки прошлых лет по налогу на прибыль», субсчет 97.12 «Убытки от реализации основных средств»

## 4. Основные показатели деятельности организации.

### 4.1. Выручка, прибыль.

Выручка от оказания услуг за 2025 год составила 1 882 тыс. руб., а за 2024 год выручка составила 7 978 тыс. руб.

Убыток по результатам 2025 года составила 417 тыс. руб., а за 2024 год прибыль составила 217 тыс. руб

## 5. Связанные стороны, конечных выгодоприобретатели и бенефициары

Информация об аффилированных лицах по состоянию на 31.12.2025:

5.1 Кухаренко Сергей Александрович – генеральный директор ООО «Уссурийская недвижимость»

5.2 Частная компания с ограниченной ответственностью "ВЕНЧЕ КАПИТАЛ ГРУП""VENTURE CAPITAL GROUP PTE. LTD." – учредитель, 100% УК.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде не осуществлялись.

В 2025 году дивиденды участнику за счет нераспределенной прибыли по результатам деятельности Общества за 2024 год не выплачивались.

Конечным бенефициаром ООО «Уссурийская недвижимость» является:

№ пп	ИНН /ОГРН	Наименование / ФИО	Резидентство/ Гражданство	Доля участия
1		Кухаренко С.А.	РФ	Акционер частной компании с ограниченной ответственностью "ВЕНЧЕ КАПИТАЛ ГРУП""VENTURE CAPITAL GROUP PTE. LTD."

## 6. События после отчетной даты.

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

## 7. Непрерывность деятельности.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство организации предполагает, что по состоянию на дату подписания отчетности отсутствуют обстоятельства, которые могут создать угрозу непрерывности деятельности организации.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство организации предполагает, что организация будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности в дальнейшем или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе обычной деятельности.

Генеральный директор  
ООО «Уссурийская недвижимость»

Кухаренко С.А.

«05» марта 2026 г.









Объекты природопользования	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения в арендованное имущество	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие объекты, требующие государственной регистрации, относимые статьей 130 ГК РФ к недвижимости	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	14 432	13 223
в том числе:			
Здания	-	14 151	12 728
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	281	495
Неамортизируемые основные средства - всего	-	1 740	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и			





инвестиционной недвижимости - всего	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-



	финансовых вложений	г. 3а 2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего		3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе: Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Депозитные счета	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Резервы под обесценение финансовых вложений	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого		3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3а 2024 г.	-	-	8 250	(8 250)	-	-	-	-	-	-

## 5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-



**6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения  
имущественных прав**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
в том числе:			
Готовая продукция	-	-	-
Товары	-	-	-
Иные виды запасов	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-





уставный (складочный) капитал	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выполненные этапы по незавершенным работам	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с факторинговым и компаниями	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
НДС, удержанный налоговым агентом с выданной предоплаты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	3 315	-	18 000	-	(3 315)	-	-	X	18 000	-
	3а 2024 г.	36	-	3 315	-	(36)	-	-	X	3 315	-

## 7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	18 000	18 000	-	-	34	34
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	18 000	18 000	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	34	34

## 8. Обязательства

### 8.1. 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	3а 2025 г.	26 250	-	-	(18 250)	-	-	8 000
	3а 2024 г.	-	26 250	-	-	-	-	26 250
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	3а 2025 г.	26 250	-	-	(18 250)	-	-	8 000
	3а 2024 г.	-	26 250	-	-	-	-	26 250
Безвозмездные поступления	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по возмещению материального ущерба	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	3 172	8 989	-	(2 140)	-	-	10 020
	3а 2024 г.	33 906	3 032	-	(33 765)	-	-	3 172
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	1	-	-	-	-	1
	3а 2024 г.	167	-	-	(167)	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	33 167	-	-	(33 167)	-	-	-

Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные кредиты	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные займы	3а 2025 г.	3 000	-	-	(2 000)	-	-	1 000
	3а 2024 г.	-	3 000	-	-	-	-	3 000
Проценты по займам и кредитам	3а 2025 г.	-	1 806	-	-	-	-	1 806
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	3а 2025 г.	129	4 182	-	(129)	-	-	4 182
	3а 2024 г.	288	-	-	(159)	-	-	129
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	3а 2025 г.	-	3 000	-	-	-	-	3 000
	3а 2024 г.	272	-	-	(272)	-	-	-
Расчеты по ЕНС	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	3а 2025 г.	43	-	-	(12)	-	-	32
	3а 2024 г.	12	32	-	-	-	-	43
Расчеты с персоналом по оплате труда	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с подотчетными лицами	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Доходы, полученные в счет будущих периодов	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Итого	3а 2025 г.	29 422	8 989	-	(20 390)	-	X	18 020
	3а 2024 г.	33 906	29 282	-	(33 765)	-	X	29 422

**8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	36 367
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	167
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	36 200

**8.3. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	-	379
Затраты на оплату труда	987	1 003
Отчисления на социальные нужды	302	307
Амортизация	445	949
Прочие затраты	295	1 791
Итого по элементам	2 029	4 429
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 029	4 429