

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах  
за 2025 г.  
ООО «СОЮЗ»**

1. Общие сведения.

1.1. Адрес местонахождения предприятия ООО «СОЮЗ» (Общество): 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р. пос. Краснообск, ул. Центральная, зд. БУ-1, оф.43 (Почтовый адрес: 630501, Новосибирская обл, Новосибирский р-н, Краснообск рп, а/я 238).

1.2. Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.

1.3. Уставный капитал составляет 12 500 руб., единственным участником Общества является Шутов Павел Юрьевич ИНН 550707719606 (для участия в УК 100%).

1.4. Единоличным исполнительным органом (ЕИО) является директор – ПРОСКУРЯКОВ АНДРЕЙ ПЕТРОВИЧ.

1.5. Среднесписочная численность сотрудников составляет 3 чел., (общее количество сотрудников 4 чел., в т.ч. 1 внешний совместитель).

1.6. 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 пояснения к ним, и приложения к балансу: отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях капитала. 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".

1.7. Общество зарегистрировано в ЕГРЮЛ 28.09.2012г., основным видом деятельности в 2025г. является - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

1.8. Организация не получала в 2025 г. имущество в аренду и государственную помощь.

2. Раскрытие информации об учетной политике.

2.1. Общие положения:

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

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010);
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02);
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02).

Организация, являясь СМП, применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, в т.ч. исправляет существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода.

(Основание: п. п. 9, 14 ПБУ 22/2010)

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

## 2.2. В отношении бухгалтерского баланса (ББ):

### 2.2.1. 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, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, начисляется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

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

Основные средства классифицируются по группам:

- здания;
- н/ж помещения;
- оборудование;
- земельные участки;
- другие виды основных средств (теплотрасса (передан в аренду)).

В составе внеоборотных активов (по стр. 1150 ББ) отражено:

- основные средства (ОС):

группа ОО	балансовая стоимость		
	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23
здания	4 826 587	5 151 975	5 317 141
н/ж помещения	227 247	242 568	257 888
оборудование	901 230	1 321 497	1 741 764
земельные участки	204 558 777	204 558 777	204 558 777
прочие ОС (теплотрасса)	6 724	20 000	27 059
<b>ИТОГО</b>	<b>210 520 565</b>	<b>211 294 817</b>	<b>211 902 628</b>

В 2025г. проведено освидетельствование объекта ОС - Теплотрасса, находящегося во временном владении и пользовании ООО «КОТЕЛЬНАЯ №1»/Арендатор (ИНН 5402049012) для осуществления хозяйственной деятельности Арендатором, с целью уточнения фактических характеристик и местоположения для последующей продажи (изменения отражены в учете без изменения стоимости).

В результате из объекта выделен участок для продажи, переведен в состав «долгосрочные активы к продаже» и реализован теплоснабжающей организации (отражено по стр. 2340 ОФР).

Выделенный участок теплотрассы, пролегающий на земельном участке Общества, отражен в составе ОС (прочие ОС).

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.

### 2.2.2 Учет аренды:

Общество арендует помещение в государственном учреждении для использования в качестве офиса. Используется право на упрощенный учет без признания актива в качестве права пользования активом и обязательств по аренде при одновременном выполнении следующих условий (п. п. 11, 12 ФСБУ 25/2018):

- 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);

- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды (арендная плата списывается в расходы ежемесячно).

2.2.3. В отношении запасов (строка «Запасы»):

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.

При отпуске запасов в производство и ином выбытии себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.

В составе запасов (по стр. 1210) отражено:

- товары (объекты недвижимого имущества - квартиры), приобретенные для перепродажи, учтены по фактической себестоимости (стоимости приобретения), при продаже данной категории применяется способ «по себестоимости каждой единицы»;
- незавершенное производство (затраты по работам и услугам, направленным на создание (строительство будущих объектов недвижимого имущества)).

Учет вложений (затрат) осуществляется в соответствии с технологической структурой, применяемой в сметной документации на строительство.

В связи с расторжением договора аренды земельного участка (по иску арендодателя - Мэрии г. Новосибирска) на основании судебного решения накопленные затраты в незавершенное производство (строительство) в части расходов, связанных с освоением этого земельного участка (изыскания, проектные проработки, прочие работы на участке) в 2025г. списаны на расходы.

2.2.4. 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.

2.2.5. Дебиторская задолженность на 31.12.25г. 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.

По стр. 1230 (расчеты с разными дебиторами) отражено:

Наименование показателя	счет учета	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23
К возмещению (арендаторы за коммунальные услуги)	76.09	109 743	147 214	147 214
К возмещению (затраты принципалов по агентскому договору)	76.09	116 026		
Авансы поставщикам (по сделкам с принципалами)	76.09		3 535 540	
Инвестиционный взнос застройщику	76.09		5 000 000	
Прочие дебиторы	76.09		23 133	129 732
<b>ИТОГО</b>	-	<b>225 769</b>	<b>8 705 887</b>	<b>276 946</b>

2.3. В отношении финансовых результатов (ОФР):

2.3.1. Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

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

По строке «Выручка»:

- доходы от предоставления в аренду недвижимого имущества (отдельных помещений, части земельного участка, ОС) признаются ежемесячно на последний день месяца, когда услуга по аренде считается оказанной;

- доходы от оказания посреднических услуг (агентское вознаграждение) на дату подписания отчетов принципалами.

2.3.2. по расходам:

Информация о расходах отражена в учете и отчетности в соответствии с ПБУ 10/99 (Расходы организации).

Расходы по займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99), расходы будущих периодов списываются равномерно.

В себестоимости продаж по стр. 2120 (оказание услуг аренды) отражено:

- АО по объекту ОС, часть помещений в котором предоставлены в аренду (Объект аренды);

- расходы на коммунальные услуги по Объекту аренды;

- расходы на содержание Объекта аренды (ремонт, материальные расходы и пр.).

По стр. 2220 отражены иные расходы, связанные с деятельностью Общества (содержание объектов недвижимости, коммунальные услуги, материальные расходы, амортизация) отражаются на сч. 25, и общехозяйственные расходы, относящиеся в целом к деятельности Общества (по оплате труда, материальные расходы, услуги юридические, связи, имущественные налоги и пр.), отражаются на сч. 26 по факту принятия к учету, списываются на расходы ежемесячно.

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

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

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности создан на конец отчетного периода – на 31.12.25г.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Величина резерв определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично (п.2.2.5).

Созданные оценочные обязательства (резервы) отражены в БО следующим образом:

в ББ:

Наименование показателя	стр.ББ	на 31.12.25	на 31.12.24	на 31.12.23
резервы ежегодных отпусков	1540	249 413	225 821	380 677
резервы сомнительных долгов (уменьшена дебиторская задолженность)	1230	123 443		

в ОФР:

Наименование показателя	стр.ОФР	за 2025г.	за 2024г.
начислен резерв ежегодных отпусков (в составе управленческих расходов по оплате труда)	2220	260 270	169 775
создан резерв сомнительных долгов (в составе прочих расходов)	2350	123 443	

2.3.4. Для финансирования деятельности привлекаются заемные средства от участника Общества и от связанных сторон.

Общая сумма привлеченных заемных средств на 31.12.25г. составляет 379 651 300 руб., срок погашения заемных обязательств (в части суммы 378 751 300 руб.) – 31.12.26г., по соглашению сторон с большой долей вероятности будет продлен, в части суммы 900 000,00 руб. - 30.09.2030г.

Проценты по долговому обязательству отражены в ОФР по стр. 2330, в ББ: по стр. 1410 на 31.12.23г. и на 31.12.24г.; по стр. 1510 на 31.12.25г.

### 2.3.5. В составе прочих расходов по стр. 2350 отражено:

Показатель/период	за 2025г.	за 2024г.
расходы от снижения стоимости активов (списание затрат на строительство в связи расторжением договора аренды ЗУ)	16 543 989	
резерв сомнительных долгов	123 443	
исправительные записи по операциям прошлых лет	397 390	222 835
иная операционная деятельность (РКО, судебные расходы, АО по не используемым ОС)	814 058	1 098 383
штрафные санкции договорные	611	185 170
<b>ИТОГО по стр/стлб</b>	<b><u>17 879 491</u></b>	<b><u>1 506 388</u></b>

### 2.3.6. Исправление ошибок:

При проведении инвентаризации расчетов с контрагентами в 2025г. выявлены расхождения при ведении учета активов и обязательств, которые учтены при составлении отчетности за 2025г., как ошибки предшествующих отчетных периодов, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанных ошибок, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода по стр. 2340/2350 ОФР (п.9 п.14 ПБУ 22/2010).

### 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 ним: отчет о движении денежных средств, отчет об изменениях капитала и пояснения.

Расшифровка основных показателей приведена в отчетности, отдельные показатели в настоящих Пояснениях.

### 4. Существенная информация и события после отчетной даты:

4.1. В декабре 2025г. совершена сделка по передаче актива – объекта ОС (теплотрасса), который находился во временном владении и пользовании по договору аренды, теплоснабжающей компании для осуществления ею своей хозяйственной деятельности.

4.2. После отчетной даты – до даты подписания отчетности вынесено судебное решение об отказе взыскания с Общества в пользу Мэрии г. Новосибирска задолженности в виде арендной платы и санкций по расторгнутому договору аренды, поэтому показатели в отношении соответствующих активов и обязательств скорректированы в отчетности за 2025г.

4.3. По состоянию на дату подписания отчетности у Общества отсутствуют существенные судебные иски в качестве ответчика, а также иные условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в БО.

### 5. Информация о связанных сторонах:

#### 5.1. Связанными сторонами являются:

- а) Шутов Павел Юрьевич – единственный участник Общества;
- б) ООО "СЖК ИНВЕСТ" ИНН 5473016091, где Шутов П.Ю. является директором и единственным участником;
- в) ООО "СЖК" ИНН 5433192206, где Шутов П.Ю. является директором и единственным участником;
- г) ООО "КОТЕЛЬНАЯ № 1" ИНН 5402049012, где Шутов П.Ю. является единственным участником;
- д) ООО «СЖК-А» ИНН 5433956035, где Шутов П.Ю. является генеральным директором и единственным участником.
- е) ООО «Ю-ТЕХ» ИНН5402070127, где я, Проскуряков Андрей Петрович, являюсь участником с долей участия 70% в уставном капитале.

#### 5.2. Операции со связанными сторонами:

##### а) Шутов П.Ю.:

- договор беспроцентного займа (срок погашения 30.09.2030г.), задолженность в сумме 900 000 руб. отражена по стр. 1410 ББ;

- обязательство по возврату средств, оплаченных за Общество поставщику за работы, выявлено и отражено в учете в 2025г. при проведении сверки с поставщиком в 2025г, задолженность а сумме 120 000 руб. отражена по стр. 1520 (Расчеты с разными кредиторами);

б) ООО "СЖК ИНВЕСТ":

- долговое обязательство по договору займа (с учетом договора цессии): общая сумма обязательства 532 290 061 руб., в т.ч. 340 631 300 руб. основной долг (отражено по стр. 1410), проценты 191 658 761 руб. (по стр. 1510), срок погашения 31.12.27г.;

долговое обязательство по договору процентного: общая сумма обязательства 46 442 365 руб., в т.ч. 38 120 000 руб. основной долг (отражено по стр. 1410), проценты 8 322 365 руб. (по стр. 1510), срок погашения 31.12.29г.;

в) ООО "СЖК":

операций в 2025г. не было;

г) ООО "КОТЕЛЬНАЯ № 1":

- договор аренды (передача во временное владение и пользование теплотрассы) от 01.10.20г., расторгнут 16.12.25г. в связи с продажей предмета аренды арендатору, общая сумма операций за 2025г. 77 500 руб., задолженность на 31.12.25г. отсутствует;

- договор купли-продажи тепловых сетей, сумма по операции 980 000 руб., задолженность на 31.12.25г. отсутствует;

- соглашение о компенсации расходов за потребленную эл/эн: операций в 2025г. не было, скорректирована дебиторская задолженность при проведении сверки взаиморасчетов, задолженность является просроченной, но резерв сомнительной задолженности не создан, т.к. имеются иные обязательства Общества перед контрагентом, и есть уверенность в погашении задолженности;

- договор теплоснабжения (обеспечение тепло/эн и ГВС ОН), сумма операций за 2025г. составляет 2 261 507 руб., кредиторская задолженность отражена по стр. 1520:

- на 31.12.23г. в сумме 581 287 руб.;

- на 31.12.24г. в сумме 1 483 165 руб.;

- на 31.12.25г. в сумме 899 016 руб.

д) ООО «СЖК-А»:

- в 2025г. в связи с расторжением договора аренды земельного участка Обществом прекращено исполнение агентского договора в интересах принципала - ООО «СЖК-А» по осуществлению мероприятий, направленных на получение разрешения на строительство принципалом объекта на арендуемом земельном участке, на основе исполненных работ с принципалом подписан отчет и передана документация, сумма операций в 2025г. составила: 466 676 руб. в части работ, принятых от поставщиков в интересах принципала, в сумме 32 667 руб. в части вознаграждения агента, задолженность принципала на 31.12.25г. отражена по стр. 1230 (расчеты с разными дебиторами (п. 2.2.5.);

- долговое обязательство по договору займа на основании договора цессии переведено на ООО "СЖК ИНВЕСТ" (п. 5.2.6), в общей сумме задолженности на дату подписания договора цессии, сумма по операции за 2025г. 500 933 316 руб.;

е) ООО «Ю-ТЕХ»:

- соглашения об оказании юридической помощи (представительство в суде по искам Мэрии г. Новосибирска в отношении договора аренды земельного участка, консультирование по правовым вопросам и пр.), сумма операций за 2025г. составляет 1 196 051 руб., задолженность на 31.12.25г. отражена по стр. 1520 в сумме 125 000 руб.

**6. Риски хозяйственной деятельности.**

**6.1. Соблюдение допущения непрерывности деятельности.**

Общество имеет намерения реализовывать инвестиционный проект в рамках генерального плана, утвержденного Правительством НСО. Органами управления разрабатываются маркетинговые мероприятия, дополнительно прорабатываются отдельные вопросы, ведутся переговоры, связанные с обеспечением необходимыми ресурсами. Принимаемые меры позволяют сделать вывод об отсутствии событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Одним из выходов из сложившейся финансовой ситуации в ближайшей перспективе видим оказание финансовой помощи от единственного участника общества, в долгосрочной – доходы от реализации строительного проекта.

**6.2. Информация о прекращении деятельности**

Общество не имеет намерения прекращать деятельность, руководство уверено, что Общество способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Директор Проскуряков А.П.  
27.03.2026г.