

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах АО «ЮП» за 2025 год

Бухгалтерская отчетность АО «ЮП» (далее – Общество) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил и стандартов бухгалтерского учета и отчетности (в том числе Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»).

Общие сведения об организации и собственниках

Полное наименование: Акционерное общество «ЮП»

Сокращенное наименование: АО «ЮП»

Акционерное общество «ЮП» (АО «ЮП») создано в результате реорганизации в форме преобразования 13.12.2024 г. АО «ЮП» является правопреемником ООО «ЮП», сохраняет в полном объеме все права и обязательства ООО «ЮП».

ИНН 9704255114 КПП 770401001

Место нахождения: 119034, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, ул Остоженка, дом 19, строение 1

Почтовый адрес: 119034, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Хамовники, ул Остоженка, дом 19, строение 1

Общество филиалов не имеет.

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.25 г. составляет 1 чел.

В течение проверяемого периода общее руководство деятельностью Общества осуществлял Генеральный директор – Ильин Алексей Владимирович.

Уставный капитал – 10 000,00 руб.

Информация о выпусках ценных бумаг АО «ЮП», находящихся в обращении (акции полностью оплачены): акция обыкновенная 100 шт. номиналом 100 руб. (номер гос. регистрации - 1-01-16874-А). Собственные акции, принадлежащие Обществу, отсутствуют.

Дивиденды в отчетном периоде не начислялись и не выплачивались.

Основными видами деятельности признаются консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, получение доходов от вкладов в другие организации в виде долей уставных капиталов, акций (дивиденды).

В отчетном периоде Общество подлежит обязательной аудиторской проверке.

Учетная политика

Общество не публикует в соответствии с законодательством РФ свою бухгалтерскую (финансовую) отчетность и не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг.

Бухгалтерская отчетность Общества формируется на основании обобщенной информации об имуществе, обязательствах и результатах деятельности Общества. Бухгалтерский учет ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта 1С.

Оценка имущества и обязательств осуществляется в рублях и копейках.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

1) Доходами от основных видов деятельности признаются следующие доходы:

- по услугам консультирования по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- от участия в других организациях (дивиденды).

Иные доходы признаются прочими доходами.

Расходами от основных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от основных видов деятельности. Иные расходы признаются прочими расходами.

2) Порядок признания коммерческих и управленческих расходов: списание сумм произведенных расходов непосредственно на счет учета продаж (90 "Продажи").

3) Общество не создает резерв по сомнительным долгам, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. Сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором и не обеспечена соответствующими гарантиями.

4) Общество формирует оценочные обязательства по отпускам.

5) Обществом установлен порядок признания расходов на услуги регистратора по договорам депонирования ценных бумаг – на дату совершения сделок с ценными бумагами и закрытия договоров эскроу.

5) При приобретении ценных бумаг Обществом определен критерий несущественности в размере 0,1% процента от суммы, уплачиваемой продавцу по договору на приобретение ценных бумаг, в отношении прочих фактических затрат на приобретение ценных бумаг. Такие затраты списываются как прочие расходы в том отчетном периоде, в котором были приняты к бухгалтерскому учету соответствующие ценные бумаги.

6) При выбытии ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

7) Перевод краткосрочной дебиторской и кредиторской задолженности в долгосрочную производится случаях, если по условиям договора сроки погашения задолженности пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 12 месяцев, если на отчетную дату годовой отчетности срок погашения задолженности составляет более 12 месяцев после отчетной даты. Перевод долгосрочной дебиторской и кредиторской задолженности (ее части) в краткосрочную осуществляется, если на отчетную дату годовой отчетности срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

8) Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

9) Общество применяет балансовый метод определения временных разниц. Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Показатели отчетности

1. Раскрытие информации по статьям бухгалтерского баланса:

1.1. По строке Долгосрочные Финансовые вложения на 31.12.2025 г. отражены:

- стоимость долей Общества в уставных капиталах ООО «ЮП-2» и ООО «Рассвет» в размере 3 696 303 тыс. руб.

Акции ПАО переданы в уставный капитал ООО «ЮП-2» в денежной оценке вклада, согласованной учредителями в размере 2 463 885 тыс. руб., в рамках увеличения уставного капитала ООО «ЮП-2» без изменения долей участников. Разница первоначальной стоимости акций и денежной оценки вклада учредителями в размере 3 972 110 тыс. руб. отражена в составе прочих расходов Отчета о финансовых результатах по строке 2350.

Резерв под обесценение финансовых вложений не формировался (признаки обесценения отсутствуют).

1.2. Показатель по строке 1180 «Отложенные налоговые активы» на 31.12.2025 г. составил 1 190 392 тыс. руб. Информация по видам и величине отложенных налоговых активов за 2025 год приведена ниже:

Отложенные налоговые активы	На 01.01.2025 г., тыс. руб.	Образование временных разниц, тыс. руб.	Погашение временных разниц, тыс. руб.	На 31.12.2025 г., тыс. руб.
Дебиторская задолженность	5	4	5	4
Оценочные обязательства и резервы	18	-	10	8
Расходы будущих периодов	101 815	64 098	-	165 913
Резервы сомнительных долгов	244	-	-	244
Убыток текущего периода	-	12 940	12 940	-
Финансовые вложения	16 361	993 028	-	1 009 389
Убытки прошлых лет	706	14 834	706	14 834

1.3. Показатель по строке 1420 «Отложенные налоговые обязательства» на 31.12.2025 г. составил 384 624 тыс. руб. и состоит из доходов будущих периодов по курсовым разницам.

1.4. Краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность представлены в Приложении № 2. Резерв сомнительных долгов в размере 976 тыс. руб. сформирован в отношении аванса исполнителю, услуги которым не оказаны в срок.

Краткосрочная и долгосрочная кредиторская задолженность представлены в Приложении № 3.

Прочие долгосрочные обязательства сформированы из суммы долгосрочной задолженности по договорам купли-продажи акций ПАО.

1.5. Полученные заемные средства на 31.12.2025 г. представлены долгосрочными договорами займа:

Состав заемных средств	На 31.12.2025 г., тыс. руб.	Процентная ставка, %	Срок возврата
Долгосрочные беспроцентные займы	7 037 543	-	31.12.2027
Долгосрочные процентные займы	2 130 000	2,5	29.12.2028
Долгосрочные процентные займы	22 650	10,07	2028
Начисленные проценты по долгосрочным договорам займа	70 649	-	2028

Краткосрочный заем в сумме 35 044 тыс. руб., срок возврата которого в 2025 году был продлен до 31.12.2027 г. и составил более 12 месяцев, переведен в состав долгосрочной задолженности.

1.6. Оценочные обязательства на 31.12.2025 г. в размере 31 тыс. руб. отражены в разделе 3.3 Приложения № 3 в виде резерва на оплату отпусков, включая страховые взносы.

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

1.7. Добавочный капитал сформирован из денежных вкладов участников в имущество Общества, не изменяющих размер и номинальную стоимость долей участников, в размере 925 900 тыс. руб.

1.8. Резервный капитал

Согласно Уставу, Общество создает резервный фонд в размере 5% от его уставного капитала. По причине убытка по итогам 2025 года резервный фонд не сформирован.

1.9. Обеспечения обязательств и платежей выданные

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество имеет кредиторскую задолженность по оплате акций ПАО. В обеспечение обязательств по оплате акций Общество передает залогодержателям - продавцам акций в залог доли дочернего общества. На 31.12.2025 г. номинальная стоимость находящейся в залоге доли в уставном капитале дочернего общества составила 339 540 тыс. руб. (раздел 1.2 Приложения 1 и Приложение № 4).

2. Раскрытие информации по статьям отчета о финансовых результатах:

2.1. За 2024 и 2025 годы доходы от основной деятельности по участию в других организациях отсутствуют.

2.2. По строке 2220 (управленческие расходы) отражены заработная плата управленческого персонала с отчислениями, услуги сторонних организаций для ведения текущей деятельности. Расшифровка показателей управленческих расходов представлена в Приложении № 5.

2.3. Величина базового убытка на акцию составила на 31.12.25 г. – 22 573 302,44 руб., на 31.12.24 г. - 1 227 249,17 руб. Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении, используемых для расчета базовой прибыли (убытка) – 100 шт.

Общество не имеет конвертируемых ценных бумаг или договоров размещения обыкновенных акций Общества по цене ниже их рыночной стоимости, разводненная прибыль (убыток) на акцию не рассчитывается.

Чистые активы

Чистые активы Общества на 31.12.2025 г. составляют отрицательную величину 1 477 152 тыс. руб.

Информация о связанных сторонах

1. В целях ПБУ 11/2008 связанными сторонами Общества признаются:

1. Общество контролируется следующими юридическими и физическими лицами:

- генеральный директор Ильин Алексей Владимирович ИНН 402909516037,
- контролирующий акционер Общества и компания (ООО), его контролирующая.
- бенефициарный владелец Общества – физическое лицо (гражданин РФ).

2. Общество контролирует следующие юридические лица:

- ООО «РАССВЕТ» ИНН 7727461014 (Общество является участником с долей 50%),
- ООО «ЮП-2» ИНН 9723103371 (Общество является участником с долей 50%), а также два ООО им контролируемые,
- Общество контролирует более 20% акций ПАО.

3. Операции со связанными сторонами в 2025 году:

1) сумма выплат Генеральному директору Ильину А.В., состоящая из оплаты труда, составила 524 тыс. руб.,

2) Дочернему обществу выданы беспроцентные займы на сумму 274 136 тыс. руб., задолженность на 31.12.2025 г. – 654 575 тыс. руб. Задолженность по ранее начисленным процентам к получению по переведенным в беспроцентные займам на 31.12.2025 г. составила 1 756 тыс. руб.

Остаток полученного процентного займа от дочернего общества на 31.12.2025 г. не изменился и составил 22 650 тыс. руб., на 31.12.2025 г. начислены проценты в сумме 6 051 тыс. руб. (в т.ч. за 2025 год в сумме 2 281 тыс. руб.),

3) частично возвращен процентный заем контролирующему лицу в размере 56 000 тыс. руб. (остаток задолженности на 31.12.25 составил 1 704 000 тыс. руб.) и проценты в размере 444 тыс. руб., начисленные проценты на 31.12.2025 г. по займу от контролирующего лица составили 51 679 тыс. руб. (в т.ч. за 2025 год в сумме 42 746 тыс. руб.),

Информация о связанных сторонах раскрыта Обществом в ограниченном объеме на основании п.16 ПБУ 11/2008, поскольку раскрытие информации в полном объеме может привести к потерям экономического характера организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон, к введению мер ограничительного характера иностранным государством и (или) государственным объединением, и (или) союзом, и (или) государственным (межгосударственным) учреждением иностранного государства или государственного объединения и (или) союза, в отношении организации и (или) ее контрагентов, и (или) связанных с ней сторон.

События после отчетной даты

В течение периода после отчетной даты (31.12.2025) и до даты подписания настоящей бухгалтерской отчетности произошли следующие события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение Общества:

1) дополнительно выданы долгосрочные беспроцентные займы дочернему обществу на сумму 5 974 тыс. руб., частично возвращены на сумму 170 588 тыс. руб.

Непрерывность деятельности

В связи сохраняющейся геополитической напряженностью, введением некоторыми странами санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков и предприятий, а также персональных санкций в отношении ряда физических лиц, наблюдается существенная волатильность на фондовых и валютных рынках. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний различных отраслей экономики.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

На результаты деятельности и финансовое положение Общества посредством воздействия на партнеров Общества по инвестиционной деятельности при реализации девелоперских проектов могут оказать влияние следующие факторы:

- рост ставок привлеченных заемных и кредитных средств;
- снижение покупательной способности населения.

Посредством реализации Соглашения об осуществлении прав участников Общество участвует в девелоперском проекте в рамках реализации комплексного развития территории (КРТ) нежилкой застройки города Москвы. Планируемая прибыль от реализации девелоперского проекта – чистая прибыль ПАО, полученная от реализации застройки помещений жилого и общественно-делового назначения.

Прогнозирование развития рынка недвижимости осуществляется Обществом как комплексная процедура по следующим основным направлениям: прогноз спроса, предложения и ставок аренды, прогноз конкурентного окружения, прогноз потребительских предпочтений.

Расходы Общества в рамках реализации Соглашения об осуществлении прав участников носят плановый характер. Убытки, полученные Обществом в 2025 году, а также за предшествующие годы, свидетельствуют об осуществлении Обществом значительных операционных расходов в рамках своего участия в уставных капиталах других организациях. В 2025 году указанные расходы составили 3 972 110 тыс. руб., что повлияло на снижение чистых активов до отрицательной величины.

В связи с вышеприведенными результатами деятельности признаем наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Общество не имеет намерений прекращать свою деятельность или какую-либо существенную ее часть поскольку рынок недвижимости в РФ относительно стабилен. Стоимость недвижимости продолжает расти, динамика цен умеренная, ожидается восстановления спроса на жильё на 15–20%. Общество намерено получить в перспективе значительные дивиденды от участия в организациях, реализующих инвестиционные и строительные проекты в московском регионе. Факторы, характеризующие рентабельность девелоперских проектов, оцениваются Обществом как высокие.

Генеральный директор _____ Ильин А.В.
МП

«27» марта 2026 г.

1. Финансовые вложения

1.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	3а 2025 г.	7 668 414	-	2 463 885	6 435 996	-	-	-	-	3 696 303	-
	3а 2024 г.	1 232 417	-	6 435 997	-	-	-	-	-	7 668 414	-
доли в уставных капиталах других организаций	3а 2025 г.	1 232 418	-	2 463 885	-	-	-	-	-	3 696 303	-
	3а 2024 г.	1 232 417	-	1	-	-	-	-	-	1 232 418	-
обыкновенные именные бездокументарные акции	3а 2025 г.	5 409 077	-	-	5 409 077	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	5 409 077	-	-	-	-	-	5 409 077	-
привилегированные именные бездокументарные акции	3а 2025 г.	1 026 919	-	-	1 026 919	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 026 919	-	-	-	-	-	1 026 919	-
Итого	3а 2025 г.	7 668 414	-	2 463 885	6 435 996	-	-	-	-	3 696 303	-
	3а 2024 г.	1 232 417	-	6 435 997	-	-	-	-	-	7 668 414	-

1.2. 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, в том числе:	339 540	6 529 147	93 151
доли в уставных капиталах других организаций	339 540	93 151	93 151
ЦБ (акции) в залоге	-	6 435 996	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего, в том числе:	-	6 435 996	-
депонированные ЦБ (акции)	-	6 435 996	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

Генеральный директор _____ Ильин А.В.

"27" марта 2026 г.

2. Дебиторская задолженность

2.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

[illegible]

Итого	3а 2025 г.	383 439	(976)	274 379	-	(268)	-	-	X	657 550	(976)
	3а 2024 г.	243 414	-	140 257	-	(231)	-	(976)	X	383 439	(976)

2.2. 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	976	-	976	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	976	-	976	-	-	-

Генеральный директор _____ Ильин А.В.

"27" марта 2026 г.

3. Обязательства

3.1. 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	За 2025 г.	2 944 191	296 449	55 713	(70 555)	-	3 433 233	6 659 031
	За 2024 г.	155 268	2 284 885	14 002	(6 403)	-	496 438	2 944 191
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	3 398 189	3 398 189
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные займы	За 2025 г.	2 944 191	296 449	55 713	(70 555)	-	35 044	3 260 842
	За 2024 г.	155 268	2 284 885	14 002	(6 403)	-	496 438	2 944 191
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	4 454 951			(1 021 718)		(3 433 233)	-
	За 2024 г.	428 522	6 697 531		(2 174 664)		(496 438)	4 454 951
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 416 997	-	-	(1 018 808)	-	(3 398 189)	-
	За 2024 г.	40	6 591 218	-	(2 174 261)	-	-	4 416 997

Краткосрочные займы	За 2025 г.	35 044	-	-	-	-	(35 044)	-
	За 2024 г.	428 482	103 000	-	-	-	(496 438)	35 044
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	2 910	-	-	(2 910)	-	-	-
	За 2024 г.	-	3 313	-	(403)	-	-	2 910
Итого	За 2025 г.	7 399 142	296 449	55 713	(1 092 273)	-	X	6 659 031
	За 2024 г.	583 790	8 982 416	14 002	(2 181 067)	-	X	7 399 142

3.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-

3.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего, в том числе:	За 2025 г.	73	31	73	-	31
	За 2024 г.	15	59	-	-	73
резерв ежегодных отпусков	За 2025 г.	73	31	73	-	31
	За 2024 г.	15	59	-	-	73

Генеральный директор _____ Ильин А.В.

"27" марта 2026 г.

4. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	339 540	6 529 147	93 151
в том числе:			
доли в других организациях, находящиеся в залоге	339 540	93 151	93 151
ЦБ (акции), находящиеся в залоге	-	6 435 996	-

Генеральный директор _____ Ильин А.В.

"27" марта 2026 г.

5. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Аудиторские, бухгалтерские услуги	750	710
Затраты на оплату труда	570	610
Отчисления на социальные нужды	172	184
Услуги ведения реестра акционеров и операций с ценными бумагами	752	6137
Аренда и содержание офиса	276	297
Прочие затраты	86	72
Итого по элементам	2 606	8 010
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]):		
незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	2 606	8 010

Генеральный директор _____ Ильин А.В.

"27" марта 2026 г.