

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы - всего	3а 2025 г.	388	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388	(159)
	3а 2024 г.	97	(97)	291	-	-	-	-	-	-	-	-	388	(120)
в том числе:														
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	3а 2025 г.	388	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388	(159)
	3а 2024 г.	97	(97)	291	-	-	-	-	-	-	-	-	388	(120)
из них исключительные права	3а 2025 г.	388	(120)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	388	(159)
	3а 2024 г.	97	(97)	291	-	-	-	-	-	-	-	-	388	(120)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	229	268	-
в том числе:			
Товарный знак (знак обслуживания) № 872401 (СКУБА)	229	268	-
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	291	-	-	(291)	-	-
в том числе:									
Товарный знак (знак обслуживания) № 872401 (СКУБА)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	291	-	-	(291)	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	7 212	(1 285)	13 520	-	-	(659)	-	-	-	-	-	7 212	(1 944)
	За 2024 г.	13 953	(1 179)	29 735	(6 740)	553	(659)	-	-	-	-	-	7 212	(1 285)
в том числе: Здания	За 2025 г.	3 563	(426)	-	-	-	(144)	-	-	-	-	-	3 563	(570)
	За 2024 г.	10 304	(836)	-	(6 740)	553	(144)	-	-	-	-	-	3 563	(426)
Сооружения	За 2025 г.	3 649	(858)	-	-	-	(515)	-	-	-	-	-	3 649	(1 374)
	За 2024 г.	3 649	(343)	-	-	-	(515)	-	-	-	-	-	3 649	(858)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	1 338 991	(387 738)	13 520	(25 758)	4 796	(51 665)	-	-	-	-	-	1 326 754	(434 607)
	За 2024 г.	1 490 023	336 758	35 923	(187 509)	2 347	52 773	-	-	-	-	-	1 338 991	(387 738)
в том числе: Объекты недвижимости	За 2025 г.	1 237 304	(378 088)	7 455	(13 628)	4 796	(50 400)	-	-	-	-	-	1 231 131	(423 692)
	За 2024 г.	1 236 279	(329 178)	6 188	(5 717)	2 347	(50 704)	-	-	-	-	-	1 237 304	(378 088)
Сооружения	За 2025 г.	18 064	(9 650)	-	-	-	(1 265)	-	-	-	-	-	18 064	(10 915)
	За 2024 г.	18 064	(7 581)	-	-	-	(2 069)	-	-	-	-	-	18 064	(9 650)
Земельные участки	За 2025 г.	83 624	-	6 065	12 130	-	-	-	-	-	-	-	77 559	-
	За 2024 г.	235 681	-	29 735	181 792	-	-	-	-	-	-	-	83 624	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение				
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 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	819 856	873 556	930 358
в том числе:			
Здания	810 432	862 352	916 570
Сооружения	9 424	11 204	13 788
Неамортизируемые основные средства - всего	77 559	83 624	235 681
в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
Земельные участки	77 559	83 624	235 681
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	6 065	-	-	(6 065)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	29 735	-	-	(29 735)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	1 526	-	22 669	-	-	(7 455)	16 741	-
	3а 2024 г.	523	-	1 003	-	-	-	1 526	-
в том числе: РТП-01 (реконструкция) Кабельная линия 20кВт от ТП нов. на ВАП до ТП нов) Солнечный, Екатеринбург	3а 2025 г.	1 526	-	751	-	-	-	2 277	-
	3а 2024 г.	523	-	1 003	-	-	-	1 526	-
РТП-02 (ТП нов. на ВАП №1) Приказ № Солнечный, Екатеринбург	3а 2025 г.	-	-	14 463	-	-	-	14 463	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Финансовые вложения

5.1. 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	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленные займы другим организациям	3а 2025 г.	51 117	-	5 820	(4 900)	-	-	-	(24 562)	27 475	-
	3а 2024 г.	113 430	-	67 475	(129 788)	-	-	-	-	51 117	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: предоставленные займы другим организациям	3а 2025 г.	18 820	-	3 000	(7 720)	-	-	-	24 562	38 662	-
	3а 2024 г.	19 138	-	24 325	24 643	-	-	-	-	18 820	-
Итого	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		затраты	Изменения за период			изменения видов запасов		На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		списано		резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение					
Запасы - всего	3а 2025 г.	77 289	-	185 835	(204 237)	-	-	X	X	58 887	-
	3а 2024 г.	110 819	-	327 727	(361 258)	-	-	X	X	77 289	-
в том числе:											
Сырье и материалы	3а 2025 г.	535	-	-	-	-	-	-	-	535	-
	3а 2024 г.	376	-	980	(821)	-	-	-	-	535	-
Товары для перепродажи	3а 2025 г.	73 770	-	2 333	(21 901)	-	-	-	-	54 202	-
	3а 2024 г.	107 459	-	325	(34 014)	-	-	-	-	73 770	-
Товары отгруженные	3а 2025 г.	2 984	-	1 166	-	-	-	-	-	4 150	-
	3а 2024 г.	2 984	-	191 529	(191 529)	-	-	-	-	2 984	-
Затраты в незавершенном производстве	3а 2025 г.	-	-	170 895	(170 895)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	120 649	(120 649)	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	3а 2025 г.	-	-	11 441	(11 441)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	14 245	(14 245)	-	-	-	-	-	-
	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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:			
Товары	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода		
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	71 017	(35 405)	126 270	-	(131 173)	-	35 405	-	30 099	-
	За 2024 г.	73 429	(35 447)	769 288	-	(772 399)	(340)	42	-	71 017	(35 405)
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	4 189	-	109 388	-	(112 778)	(40)	-	-	759	-
	За 2024 г.	1 126	-	68 132	-	64 729	(340)	-	-	4 189	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	55 630	(35 405)	14 041	-	(13 843)	-	35 405	-	20 423	-
	За 2024 г.	59 500	(35 447)	606 146	-	(610 016)	-	42	-	55 630	(35 405)
Расчеты с прочими дебиторами	За 2025 г.	3 599	-	13	-	(3 149)	-	-	-	463	-
	За 2024 г.	6 433	-	7 179	-	(10 013)	-	-	-	3 599	-
Проценты по предоставленным займам	За 2025 г.	6 560	-	2 828	-	(934)	-	-	-	8 454	-
	За 2024 г.	6 240	-	28 653	-	(28 333)	-	-	-	6 560	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	1 039	-	-	-	(1 039)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	130	-	59 178	-	(59 308)	-	-	1 039	1 039	-
Итого	За 2025 г.	71 017	(35 405)	126 270	-	(131 173)	-	35 405	X	30 099	-
	За 2024 г.	73 429	(35 447)	769 288	-	(772 399)	(340)	42	X	71 017	(35 405)

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	-	-	-	-	-	-
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-	-	-	-

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	За 2025 г.	511 870	97 879	-	(170 357)	-	(352 841)	86 551
	За 2024 г.	1 019 262	222 852	-	(639 726)	-	-	430 350
в том числе:								
Долгосрочные займы	За 2025 г.	430 350	85 500	-	(165 000)	-	(265 350)	85 500
	За 2024 г.	698 150	192 000	-	(369 800)	-	(90 000)	430 350
проценты по долгосрочным займам	За 2025 г.	81 520	12 379	-	(5 357)	-	(87 491)	1 051
	За 2024 г.	321 112	30 852	-	(269 926)	-	(518)	81 520
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	50 306	528 665	-	(545 473)	(2 788)	-	383 552
	За 2024 г.	74 489	1 651 366	134	(1 676 717)	(6)	1 039	50 305
в том числе:								
Займы	За 2025 г.	-	-	-	-	-	265 350	265 350
	За 2024 г.	-	307 000	-	(307 000)	-	-	-
Проценты по краткосрочным займам	За 2025 г.	-	-	-	-	-	87 491	87 491
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	29 112	159 214	-	(180 768)	(2 788)	-	4 770
	За 2024 г.	15 344	122 719	-	(108 945)	(6)	-	29 112
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	6 421	229 811	-	(222 828)	-	-	13 404
	За 2024 г.	16 992	160 377	-	(170 948)	-	-	6 421
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	72	-	-	(72)	-	-	-
	За 2024 г.	4	701 913	-	(701 845)	-	-	72
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	14 700	139 640	-	(141 804)	-	-	12 537
	За 2024 г.	42 149	359 357	134	(387 979)	-	1 039	14 700
Итого	За 2025 г.	562 176	626 544	-	(715 830)	(2 788)	X	470 103
	За 2024 г.	1 093 751	1 874 218	134	(2 316 443)	(6)	X	480 655

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	-	-	-
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-	-

8.3. Оценочные обязательства

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

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	-	-	-
Выданные - всего	-	1 586	828 047
в том числе: поручительство третьих лиц	-	1 586	828 047

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	12 819	34 166
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	52 362	53 455
Прочие затраты	153 337	119 410
Итого по элементам	218 518	207 032
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	218 518	207 032

11. Прочие пояснения

1. Сведения об организации

Предприятие ООО «Управление коммерческой недвижимостью»
ИНН 6670172398 КПП 667101001
зарегистрировано 04 мая 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1076670013749.

Местонахождение общества: 620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, д. 48, оф. 127.

Основными видами деятельности предприятия являются:

- Управление недвижимым имуществом;
- Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

На 31.12.2025 года Уставный капитал составляет - 975 000 000 руб.

Учредители Общества на 31.12.2025 года:

Воробьев Никита Сергеевич – 10%;
Мямин Сергей Петрович – 10%;
Черепанова Тамара Максимовна – 80%.

Уставный капитал сформирован и оплачен полностью.

Среднесписочная численность по итогам 2025 года составила 0 человек.

Функции Единоличного исполнительного органа Общества выполняет ООО «Управляющая компания «Радуга» в лице генерального директора Ерофеева Михаила Александровича.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации законодательных норм и правил в области бухгалтерского учета и отчетности. За 2025 год бухгалтерская отчетность составлена в соответствии вступившим в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденным приказом Минфина от 04.10.2023 № 157н.

2. Сведения об учетной политике

В процессе ведения бухгалтерского и налогового учета в течение 2025 года ООО «Управление коммерческой недвижимостью» соблюдало единую методику отражения хозяйственных операций и оценки имущества, действуя в соответствии с Положением об учетной политике Общества.

В целях применения ПБУ 22/2010 существенной ошибкой Общества является искажение показателя более чем на 10% от валюты баланса.

При этом ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на

экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Признание ошибки существенной или несущественной осуществляется в каждом конкретном случае главным бухгалтером исходя как из величины, так и характера соответствующей статьи (статей) бухгалтерской отчетности.

Бухгалтерский учет в соответствии с договором о передаче полномочий исполнительного органа осуществляется бухгалтерской службой Управляющей организации.

Применяется компьютерная технология обработки учетной информации.

Элементы учетной политики

1. Учет основных средств и капитальных вложений в 2025 году производился в соответствии с вступившими в силу с 2022 года Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Предприятие в Учетной политике установило лимит принятия ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ к бухгалтерскому учету. Лимит установлен для групп основных средств с учетом существенности. Лимит установлен для единицы имущества внутри группы:

- Производственный и хозяйственный инвентарь – 500 000 руб.;
- Машины и оборудование, кроме офисного – 500 000 руб.;
- Офисное оборудование – 500 000 руб.;
- Здания – 40 000 руб.;
- Сооружения – 100 000 руб.;
- Прочие группы основных средств – 100 000 руб.

Основные средства, стоимостью до установленного в Учетной политике лимита признания ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ, списываются в расходы и учитываются на забалансовом учете.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется при принятии объектов к учету в зависимости от ожидаемого срока полезного использования.

Способ начисления амортизации по основным средствам – линейный.

Затраты по достройке, дооборудованию, реконструкции и модернизации объектов основных средств увеличивают первоначальную стоимость объектов.

При выбытии остаточная стоимость основных средств формируется на счете 01.

Переоценка объектов основных средств на предприятии не производится.

Процедура проверки на обесценение капитальных вложений и основных средств производится перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

С 2022 года применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Все объекты учета классифицируются в качестве объектов операционной аренды.

Предприятие заключает договоры аренды земельных участков с правом выкупа. Согласно пункта 26 ФСБУ 25/2018 объекты учета аренды по данным договорам классифицированы предприятием в качестве объекта учета операционной аренды, так как экономические выгоды и риски по этим договорам несет арендодатель. Так же срок аренды существенно меньше срока пригодного использования земельного участка и на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды.

Общество не признает объектом учета аренды полученные в аренду земельные участки по договорам, содержащим условие об установлении размера арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка.

2. Учет нематериальных активов (далее - НМА) ведется в соответствии с вступившим в силу с 2024 года Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены. В целях контроля за наличием и движением таких активов их учет ведется на отдельном забалансовом счете. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету и учитываются на забалансовом счете 012.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Способ начисления амортизационных отчислений по НМА – линейный.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Капитальные вложения" ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

3. Оценка стоимости финансовых вложений, по которым не определена текущая рыночная стоимость, при их выбытии производится по фактическим затратам.

4. Расходы на ремонт основных средств включаются в себестоимость продукции по фактическим затратам.

5. При отпуске материальных ценностей в производство, их оценка производится по методу средней себестоимости.

6. Затраты предприятия подразделяются на прямые затраты, общехозяйственные и расходы на продажу.

7. Расходы будущих периодов списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

8. Начисление процентов по заемным обязательствам производится ежемесячно.

9. В соответствии с п.22 ПБУ 23/2011 в состав денежных средств и денежных эквивалентов относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты. Депозитные вклады в банке (сроком до трех месяцев) Общество признает денежными эквивалентами.

10. Доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от поступления денежных средств и иного имущества – методом начисления. Для доходов от реализации датой получения дохода признается день отгрузки (передачи) товаров, работ, услуг.

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах

– о нематериальных активах (Таблица 3.1. «Наличие и движение нематериальных активов»)

Первоначальная стоимость нематериальных активов на 31.12.2025 г. составила 388 тыс. руб. Накопленная сумма амортизации – 159 тыс. руб.

– об основных средствах (Таблица 4.1. «Наличие и движение основных средств»)

Наличие и движение основных средств в табличной форме приведено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, Таблица 4.1.

– о незавершенных капитальных вложениях (Таблица 4.5. «Капитальные вложения в основные средства»):

На 31.12.2025 года капитальные вложения на создание основных средств составили 16 741 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе по строке 11604.

– о финансовых вложениях (Таблица 5.1. «Наличие и движение финансовых вложений»):

На 31.12.2025 г. величина финансовых вложений в виде предоставленных процентных займов составила 66 137 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе по строкам 11701 «Финансовые вложения» и 12401 «Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов».

По выданным займам сумма непогашенных процентов составила 8 454 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе по строке 12305 «Проценты по предоставленным займам».

– о запасах (Таблица 6.1. «Наличие и движение запасов»)

На 31.12.2025 г. величина запасов составила 58 887 тыс. руб., что отражено в Бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы», в т.ч.:

Материалы – 535 тыс. руб.;

Товары для перепродажи – 54 202 тыс. руб.;

Товары отгруженные – 4 150 тыс. руб.

– о дебиторской задолженности (Таблица 7.1. «Наличие и движение дебиторской задолженности»):

На 31.12.2025 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1230 отражена сумма дебиторской задолженности в размере 30 099 тыс. руб., в т.ч.:

1. Расчеты с поставщиками и подрядчиками – 759 тыс. руб.;
2. Расчеты с покупателями и заказчиками – 20 423 тыс. руб.;
3. Расчеты с разными дебиторами и кредиторами – 463 тыс. руб.;
4. Проценты по предоставленным займам – 8 454 тыс. руб.

– о заемных и кредитных обязательствах (Таблица 8.1. «Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)»):

На 31.12.2025 г. величина долгосрочных обязательств по займам полученным составила 86 551 тыс. руб., в т.ч.:

ООО Проект-консалтинг, тыс. руб.					
№ п/п	Дата и номер договора	Ставка, %	Сумма основного долга	Сумма процентов	Срок погашения
1	Договор займа № 28-04/25-1 от 28.04.2025	3	75 300	690	31.12.2027 г

ООО Ривьера, тыс. руб.					
№ п/п	Дата и номер договора	Ставка, %	Сумма основного долга	Сумма процентов	Срок погашения
1	Договор займа №28-04/25 от 28.04.2025	3	10 200	361	31.12.2027 г

На 31.12.2025 г. величина краткосрочных обязательств по займам полученным составила 352 841 тыс. руб., в т.ч.:

ООО Проект-консалтинг, тыс. руб.					
№ п/п	Дата и номер договора	Ставка, %	Сумма основного долга	Сумма процентов	Срок погашения
1	Договор займа №04-04/19 от 04.04.2019	3	100 000	38 545	31.12.2026 г
2	Договор займа №08-10/20 от 08.10.2020	3	145 000	40 029	31.12.2026 г
3	Договор займа №31-12/19 от 31.12.2019	3	20 350	8 917	31.12.2026 г

На 31.12.2025 г. в Бухгалтерском балансе по строке 1520 отражена сумма краткосрочной кредиторской задолженности в размере 30 711 тыс. руб., в т.ч.:

- 1.Расчеты с поставщиками и подрядчикам – 4 770 тыс. руб.;
- 2.Расчеты с покупателями и заказчиками по авансам полученным – 13 404 тыс. руб.;
- 3.Расчеты по налогам и сборам – 12 537 тыс. руб.

– об обеспечении обязательств (Таблица 9 «Обеспечения обязательств»)

На 31.12.2025 г. обеспечения обязательств выданные, учтенные на счете 009 отсутствуют.

4. Информация о доходах и расходах организации

В 2025 году Общество вело деятельность в разрезе следующих видов:

- Услуги по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества и земельных участков;
- Торговая деятельность по продаже недвижимости.

Выручка по обычным видам деятельности в 2025 году составила 139 996 тыс. руб., в т.ч.:

– выручка от сдачи имущества в аренду составила 103 580 тыс. руб.;

- выручка от торговой деятельности по продаже недвижимости 36 023 тыс. руб.;
- прочее 393 тыс. руб.

Себестоимость продаж в 2025 году составила 183 714 тыс. руб., в т.ч.:

- себестоимость услуг от сдачи имущества в аренду 170 895 тыс. руб.;
- себестоимость проданных товаров 12 819 тыс. руб.

Управленческие расходы – 23 375 тыс. руб.

Коммерческие расходы – 11 441 тыс. руб.

Доходы по инвестиционной деятельности – проценты по займам выданным – составили 5 591 тыс. руб.

Прочие доходы составили 84 658 тыс. руб., в т. ч.:

- доходы, связанные с реализацией основных средств 70 070 тыс. руб.;
- доходы, связанные с реализацией земельных участков 10 000 тыс. руб.;
- доходы, связанные с реализацией прочего имущества 284 тыс. руб.;
- прочие внереализационные доходы 1 516 тыс. руб.;
- списание кредиторской задолженности 2 788 тыс. руб.

Расходы по процентам к уплате составили 12 379 тыс. руб.

Прочие расходы – 1 584 тыс. руб. в т.ч.:

- прочие внереализационные затраты – 506 тыс. руб.;
- налоги и сборы – 962 тыс. руб.;
- расходы, связанные с реализацией прочего имущества – 18 тыс. руб.
- расходы на услуги банка – 98 тыс. руб.

За 2025 год Общество получило отрицательный финансовый результат – чистый убыток составил 2 732 тыс. руб.

5. Применение ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»

В 2025 году учет в организации осуществлялся с применением ПБУ 18/02. Разница показателей бухгалтерского и налогового учета определялась в специальных регистрах бухгалтерской программы 1С: Предприятие.

На 31.12.2025 г. отложенные налоговые активы составили 83 862 тыс. руб., в т.ч.:

Вид отложенного налогового актива	Сумма, тыс. руб.
Дебиторская задолженность	833
Расходы будущих периодов	1 474
Резервы сомнительных долгов	8 835
Убытки прошлых лет	72 720

Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2025 г. составили 3 057 тыс. руб., в т.ч.:

Вид отложенного налогового обязательства	Сумма, тыс. руб.
Основные средства	1 986
Товары	34
Товары отгруженные	1 037

Поскольку, бухгалтерская стоимость основных средств превышает налоговую стоимость, в бухгалтерской отчетности разница между бухгалтерским и налоговым учетом отражена свернуто по статье отложенные налоговые обязательства.

За 2025 год организацией по данным бухгалтерского учета и отчетности получен убыток – 2 248 тыс. руб.

Условный доход по налогу на прибыль: $2\,248 * 25\% = 562$ тыс. руб.

Сумма постоянных налоговых разниц составила 1 065 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль по данным налоговой декларации составил 3 591 тыс. руб.

Изменение отложенных налоговых активов – увеличение в размере 2 495 тыс. руб., в т.ч.:

Вид отложенного налогового актива	Сумма, тыс. руб.
Дебиторская задолженность	833
Основные средства	5 349
Расходы будущих периодов	- 96
Резервы сомнительных долгов	
Убытки прошлых лет	- 3 591

Изменение отложенных налоговых обязательств – уменьшение в размере 629 тыс. руб., в т.ч.:

Вид отложенного налогового обязательства	Сумма, тыс. руб.
Основные средства	917
Товары	3
Товары отгруженные	- 291

Отложенный налог на прибыль за 2025 год составил 3 124 тыс. руб., что отражено в Отчёте о финансовых результатах по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

6. Информация о связанных сторонах

1. Связанными сторонами являются:

- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083);
- ООО «Территориальная энергосбытовая компания» (ОГРН 1036603986484);
- ООО «ТРЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
- ООО «Аутлет -центр» (ОГРН 1176658046542);
- ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666);

- ООО «Горизонт» (ОГРН 1156658050911);
- ООО «Рекорд» (ОГРН 1156658051164);
- ООО «НГД» (ОГРН 1056604012233);
- ООО «Фитнес-клуб «Тихвин» (ОГРН 1056604022837);
- ООО «СПА-салон «Тихвин» (ОГРН 1056604045695);
- ООО «Резерв» (ОГРН 1086671004188);
- ООО «Радуга Лэнд» (ОГРН 1186658008877);
- ООО «Форум Сервис» (ОГРН 1146671017393).

2. Единоличный исполнительный орган является единоличным исполнительным органом с 23.12.2020г. в следующих Обществах:

- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128);
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083);
- ООО «Территориальная энергосбытовая компания» (ОГРН 1036603986484);
- ООО «Управление коммерческой недвижимостью» (ОГРН 1076670013749);
- ООО «ТРЦ Пермь» (ОГРН 1136671039548);
- ООО «Аутлет -центр» (ОГРН 1176658046542);
- ООО «Евростройкомплекс» (ОГРН 1086658018666);

3. Генеральный директор управляющей компании ООО «УК «Радуга» не является членом совета директоров других Обществ.

4. Лица, владеющие более 20% уставного капитала:

- Черепанова Тамара Максимовна – 80%

Лица, составляющие группу лиц, в которых Черепанова Т.М. владеет более 20%:

- ООО «Огни Екатеринбурга» (ОГРН 1069670154388) – 50 % уставного капитала;
- ООО «Специализированный Застройщик «Форум - ЖК Графит» (ОГРН 1076671035022) – 80 % уставного капитала;
- ООО «Проект-консалтинг» (ОГРН 1069671060128) – 80 % уставного капитала;
- ООО «Ривьера» (ОГРН 1069670069083) – 80 % уставного капитала;
- АО «ФОРУМ-групп» (ОГРН 1076671035616) – 80 % уставного капитала;
- ООО «ТРЦ «Пермь» (ОГРН: 1136671039548) – 80 % уставного капитала;
- ООО «ЦЕНТР» (ОГРН: 1146671000960) – 80 % уставного капитала;
- ООО «СЗ Тихвин-строй» (ОГРН 1086671009424) – 80 % уставного капитала;
- ООО «УК Радуга» (ОГРН 1126671016856) – 100 % уставного капитала;
- ООО «Специализированный Застройщик «Форум – Парк» (ОГРН 1026602173619) – 80 % уставного капитала.

5. Директор ООО «УК «Радуга» является участником, либо директором:

- ООО «Горизонт» (ОГРН 1156658050911);
- ООО «Рекорд» (ОГРН 1156658051164);
- ООО «НГД» (ОГРН 1056604012233);
- ООО «Фитнес-клуб «Тихвин» (ОГРН 1056604022837);
- ООО «Резерв» (ОГРН 1086671004188);
- ООО «Радуга Лэнд» (ОГРН 1186658008877);

- ООО «Форум Сервис» (ОГРН 1146671017393).

б. ООО «НГД» является учредителем:

- ООО «Фитнес-клуб «Тихвин» (ОГРН 1056604022837) (доля 25%);
- ООО «СПА-салон «Тихвин» (ОГРН 1056604045695) (доля 20%).

В течение 2025 года со связанными сторонами были проведены следующие операции:

1. АО «Форум-групп»

- оказало Обществу услуги по сопровождению проектов согласно Договора №3012 от 30.12.2021 г. на сумму 720 тыс. руб. в т.ч. НДС 20%. На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует;

- потребило услуг по Договорам аренды нежилых помещений на сумму 3 802 тыс. руб. в т.ч. НДС 20%. На 31.12.2024 г. задолженность отсутствует.

2. ООО «УК «Радуга» оказало Обществу следующие услуги:

- по управлению согласно Договора о передаче полномочий ИО от 23.12.2020 г. на сумму 22 500 тыс. руб. (без НДС). На 31.12.2025 г. задолженность составляет 500 тыс. руб.;

- по поиску и привлечению покупателей согласно Договоров № 2501 от 15.01.2025 г. и № 2502 от 07.07.2025 г. на сумму 5 398 тыс. руб. (без НДС). На 31.12.2025 г. задолженность составляет 1 800 тыс. руб.

3. ООО «Ривьера»

- оказало Обществу услуги по эксплуатации нежилых помещений согласно Договора совместного пользования и эксплуатации от 01.11.2008г. на сумму 852 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%. На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует.

4. ООО «Фитнес-клуб «Тихвин»

- потребило услуг по Договорам аренды нежилых помещений на сумму 12 884 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%. На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует.

5. ООО «Аутлет-центр»

- оказало Обществу услуги по организации работ по переносу и переустройству сети электроснабжения согласно Договора № 124 от 01.11.2024 г. на сумму 23 100 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%. На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует;

- оказало Обществу услуги по продаже земельных участков согласно Договоров № А-УКН/2024-2 ЗУ от 06.03.2024 г. на сумму 9 125 тыс. руб. и № А-УКН/2024-7226 от 04.03.2024 г. на сумму 11 000 тыс. руб. На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует;

- потребило услуг по Договорам аренды земельных участков на сумму 1 400 тыс. руб. На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует.

б. ООО «Форум-Сервис»

- оказало Обществу услуг по Агентским договорам на коммунальные услуги, Договорам управления и капитального ремонта на сумму 865 тыс. руб., в т.ч. НДС. На 31.12.2025 г. задолженность составляет 77 тыс. руб.;

- оказало Обществу услуги по аренде оборудования в рекламных целях на сумму 480 тыс. руб. (без НДС). На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует.;
- потребило услуг по Договорам аренды нежилых помещений на сумму 1 948 тыс. руб., в т.ч. НДС 20%. На 31.12.2025 г. задолженность отсутствует.

7. Информация по отчету о движении денежных средств

В связи с принятием ПБУ 23/2011:

- Общество рассматривает депозитные вклады в банках в качестве денежных эквивалентов;
- движение денежных средств по косвенным налогам (НДС) показывается свернутым потоком, путем выделения его из состава поступлений от покупателей, платежей поставщикам и перечислений в бюджет;
- денежные средства, зачисленные на счет Общества в качестве процентов по договору банковского счета и депозитным договорам, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

9. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Связанные с геополитической обстановкой

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами в начале 2022 года. Указанный фактор привел к снижению доступности капитала и неопределенности относительно экономического роста, что может негативно повлиять на перспективы развития бизнеса.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране, однако в случае отрицательного влияния и изменения ситуации в стране и регионе Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. В настоящее время Общество не испытывает финансовых затруднений, связанных с геополитической нестабильностью.

10. О непрерывности деятельности

Информация в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения о применимости допущения непрерывности деятельности, имеющая место при подготовке бухгалтерской отчетности, отсутствует.

11. Дополнительная информация об Обществе

Отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности (ПБУ 8/01).

Совместная деятельность с другими организациями не ведется.

Отсутствуют факты прекращения деятельности (ПБУ 16/02).

Государственную безвозмездную помощь в 2024 году Общество не получало. (ПБУ 13/2000).

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «УК «РАДУГА»

Ерофеев М.А.

31.03.2026