

«Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах ООО «Юнисервис»
за 2025 год»

Москва, 2026 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
ООО "Юнисервис"

Содержание:

1. Общие сведения	4
1.1. Наименование и адрес	4
1.2. Сведения о долях	4
1.3. Сведения об изменениях к Уставу	4
1.4. Филиалы и представительства	4
1.5. Лицензии и допуски, членство в СРО	4
1.6. Основные виды экономической деятельности	5
2. Информация об учетной политике	5
2.1. Основа составления	5
2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах	5
2.3. Оценка справедливой стоимости	6
2.4. Капитальные вложения	6
2.5. Основные средства	8
2.6. Инвестиционная недвижимость	11
2.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи	12
2.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018	13
2.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018	15
2.10. Нематериальные активы	15
2.11. Учет запасов	17
2.12. Учет товаров	18
2.13. Учет готовой продукции	19
2.14. Учет спецодежды и спецодежды	19
2.15. Учет финансовых вложений	19
2.16. Учет кредитов и займов	20
2.17. Резервы	20
2.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков	22
2.19. Учет доходов	22
2.20. Учет расходов	23
2.21. Учет расчетов по налогу на прибыль	23
2.22. Денежные средства и денежные эквиваленты	23
2.23. Инвентаризация активов и обязательств	24
3. Нематериальные активы	24
4. Основные средства	24
5. Финансовые вложения	25
6. Запасы	25
7. Дебиторская задолженность	25
8. Обязательства	25
9. Обеспечения	26
10. Расходы по обычным видам деятельности	27
11. Государственная помощь	27
12. Иная информация	27
12.1. Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора	27
12.2. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность	28
12.3. Прочие оборотные активы	29
12.4. Уставный, добавочный и резервный капитал	29

12.5. Распределение прибыли между участниками.....	29
12.6. Информация о доходах по обычным видам деятельности.....	29
12.7. Информация о прочих доходах.....	30
С целью сопоставимости данных отчета о финансовых результатах были изменены (свернуты) данные прочих доходов за 2024г.:	
.....	30
12.8. Информация о прочих расходах.....	30
С целью сопоставимости данных отчета о финансовых результатах были изменены (свернуты) данные прочих расходов за 2024г.:	
.....	31
12.9. Налог на прибыль.....	31
12.10. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.....	32
12.11. Курсы валют на отчетную дату.....	34
12.12. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.....	34
12.13. События после отчетной даты.....	34
12.14. Урегулирование судебных разбирательств.....	34
12.15. Изменения в условных обязательствах и условных активах.....	35
12.16. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов.....	35
12.17. Информация по оценочным значениям.....	35
12.18. Информация по прекращаемой деятельности.....	36
12.19. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.....	36
12.19.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации.....	36
12.19.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем.....	36
12.19.3. Операции со связанными сторонами.....	38
12.19.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода.....	38
.....	38
12.19.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами.....	39
12.19.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу.....	39
.....	39
12.19.3.4. Потоки денежных средств по операциям со связанными сторонами.....	39
12.20. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	40
12.21. Признаки существенной неопределенности деятельности.....	41

1. Общие сведения

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1.1. Наименование и адрес

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Юнисервис", сокращенное наименование ООО "Юнисервис" (далее-Организация).

Место нахождения: 119192, г. Москва, Мичуринский пр-кт, д. 5

Дата регистрации: 18.04.2005

Государственный регистрационный номер: 1057746700274

Аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-ЭСКОРТ»; сокращенное наименование - ООО «АУДИТ-ЭСКОРТ»;

Государственный регистрационный номер -1027700309669

Место нахождения - 115477, г. Москва, ул. Кантемировская д. 58, пом. XVIII, К 151, этаж 3
Общество является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»

Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 11606054905

Формат представления числовых показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности: тыс. руб.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Организация заявляет о том, что она намерена соблюдать Федеральный закон от 25.12.2008 N 273-ФЗ "О противодействии коррупции".

Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

Для ведения бухгалтерского учета применяется программный продукт: 1С Бухгалтерия.

1.2. Сведения о долях

На 31.12.2025г. размер уставного капитала 10 000 руб. (Десять тысяч рублей).

На 31.12.2024г. размер уставного капитала 10 000 руб. (Десять тысяч рублей).

Участники	Размер доли, %
Алакаев Азамат Кельдимуратович	24,9
Куделин Иван Юрьевич	24,9
Солощанский Олег Моисеевич	50,2

1.3. Сведения об изменениях к Уставу

В отчетном периоде изменения в Устав не вносились.

1.4. Филиалы и представительства

Общество не имеет филиалов и представительств.

1.5. Лицензии и допуски, членство в СРО

ООО «Юнисервис» имеет лицензию на следующие виды деятельности: лицензия 077 000523 от 22 апреля 2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.6. Основные виды экономической деятельности

Основным видом экономической деятельности ООО "Юнисервис" является Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

2. Информация об учетной политике

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность Организации подготовлена на основе следующей учетной политики.

2.1. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета, правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Министерством финансов Российской Федерации, ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", иными нормативными актами в области бухгалтерского учета.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

Первичные документы оформляются в соответствии с требованиями Приказа Минфина России от 16.04.2021 N 62н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО "Юнисервис" подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В 2025 году на деятельность организаций в Российской Федерации оказывает существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. А именно - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Организация принимает во внимание указанные факторы.

Оценка руководства Организации последствий влияния микро- и макроэкономических условий на деятельность:

- на оценочные значения влияния не оказано,
- на систему управления финансовыми рисками влияния не оказано,
- на оценку непрерывности деятельности влияния не оказано.

У собственников и руководства Организации отсутствует намерение ликвидировать организацию или существенно сократить ее деятельность.

2.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

Пересчет стоимости активов в иностранной валюте по мере изменения курса

По мере изменения курса рубля производится пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте за исключением выданных авансов. Пересчет осуществляется по официальному курсу ЦБ РФ, действовавшему на дату совершения операции в иностранной валюте и на последнее число отчетного месяца; средняя величина курсов при пересчете не применяется.

Основание: пункт 7 ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

2.3. Оценка справедливой стоимости

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Организация применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные.

2.4. Капитальные вложения

Учет затрат на капитальные вложения осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются затраты на:

а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;

б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

в) коренное улучшение земель;

г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, ремонт, технический осмотр, техническое обслуживание объектов основных средств с частотой более 12 месяцев и стоимостью более 50% от первоначальной стоимости ОС.);

з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг.

При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Основание: пункт 14 ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения".

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 6-ти месяцев) и существенных расходов на приобретение (более 100 000 руб.), сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый или восстанавливаемый объект основных средств.

Капитальные вложения классифицируются в бухгалтерском учете исходя из целей управления организацией, включая нужды анализа, контроля и отчетности.

Последующий учет капитальных осуществляется с учетом тестирования на обесценение. Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет капитальные вложения на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К08 «Обесценение»). При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

В бухгалтерском балансе капитальные вложения отражаются по фактическим затратам на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление ОС за вычетом их обесценения.

Основание: п. 17 ФСБУ 26/2020.

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта-капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

2.5. Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утв. Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана).
- д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

В соответствии с п.10 ФСБУ 6/2020 если у одного объекта основных средств имеется несколько частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Критерий существенности в отношении стоимости объекта устанавливается в размере 50 % стоимости объекта в целом. Критерий существенности в отношении СПИ устанавливается в размер не менее 12 месяцев СПИ объекта в целом.

Кроме того, в качестве отдельного объекта ОС признаются существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического

обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев. Критерий существенности устанавливается в размере 50% от первоначальной стоимости ОС.

Основание: п. 10 ФСБУ 6/2020.

Затраты по текущему ремонту основных средств сразу включаются в себестоимость продукции; работ; услуг. Резерв на ремонт ОС не создается.

Классификационные виды ОС

- инвестиционная недвижимость
- здания, сооружения;
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Групповой учет ОС не ведется.

Основание: п. 7.4 ПБУ 1/2008

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- ✓ По признаку субъекта использования (основные средства, эксплуатируемые самостоятельно, сданные в аренду)
- ✓ По признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непромышленного характера).

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

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Инвентарным объектом основных средств признается объект основных средств со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплексом конструктивно сочлененных предметов считается один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющие общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Самостоятельными инвентарными объектами признаются также

существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Периодичность начисления амортизации ОС- на конец каждого месяца.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Для всех основных средств используется один способ начисления амортизации.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или совершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.02 № 1.

Принятые сроки полезного использования по группам приведены ниже:

Группировка основных средств	Сроки полезного использования
инвестиционная недвижимость (кроме земли)	31-40
здания	31-40
сооружения	2-40
машины и оборудования (кроме офисного)	6-9
офисное оборудование, производственный и хозяйственные инвентарь	2-5
земельные участки	Не амортизируются
другие виды основных средств	2-8

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ежегодно элементы амортизации (срок полезного использования, ликвидационная стоимость) проверяются и в случае необходимости пересматриваются. Уровень существенности, при превышении которого необходим обязательный пересмотр элементов амортизации - 10 процентов от балансовой стоимости ОС.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

Операции по учету движения основных средств оформляются с использованием первичных учетных документов, утвержденных Приказом Госкомстата РФ от 21.01.2003 г. №7.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств – форма ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

2.6. Инвестиционная недвижимость

Учет инвестиционной недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Инвестиционная недвижимость представляет собой отдельную группу основных средств.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

Переоценка инвестиционной недвижимости не производится. После признания инвестиционная недвижимость оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Основание: пункт 13 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Организация перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяет объекты на обесценение в порядке, установленном МСФО (IAS) 36. И в случае установления обесценения отражает в бухгалтерском учете убыток от обесценения (Д91.2 К02 Обесценение). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". При установлении обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Инвестиционная недвижимость амортизируется в порядке, установленном для основных средств.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражается по строке инвестиционная недвижимость.

Основание: пункт 9 ФСБУ 4/2023.

2.7. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи

Учет долгосрочных активов к продаже (далее - ДАП) осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденного приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом к продаже понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). Долгосрочными активами к продаже считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: пункт 10.1. ПБУ 16/02.

Объект реклассифицируется в долгосрочные активы к продаже, если организация:

- приняла решение о продаже объекта;
- прекратила действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02 "Информация по прекращаемой деятельности", п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР "Долгосрочные активы к продаже - определение".

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости реклассифицированного ОС (п. 10.2 ПБУ 16/02).

Для учета ДАП используется отдельный аналитический счет, открытый к счету 41 "Товары".

Поступления от реализации долгосрочного актива к продаже являются прочими доходами. Такой доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости (п. п. 7, 10.1, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов (п. п. 11, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В случае обесценения ДАП организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости ДАП над их чистой стоимостью продажи. Резерв создается по каждой единице. Тестирование на обесценение ДАП и оценка резерва производится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года. При установлении

обесценения на сумму обесценения, подлежащую отражению в учете, оформляется Приказ по Организации.

Основание: пункт 30 ФСБУ 5/2019, пункт 4 ПБУ 21/2008, пункт 7 ПБУ 9/99.

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются по строке долгосрочные активы к продаже.

Основание: пункт 9 ФСБУ 4/2023.

2.8. Аренда у арендатора ФСБУ 25/2018

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (далее - ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается в балансе в составе строки "Основные средства".

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей. Амортизация начисляется линейным методом.

(Основание: п. п. 10, 17, 18 ФСБУ 25/2018).

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Указанное выше право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

1) 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);

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Если Организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

(Основание: п. 11 ФСБУ 25/2018)

Фактическая стоимость права пользования активом и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

изменения условий договора аренды;

изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;

изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Дисконтирование производится с применением ставки, при использовании которой приведенная стоимость будущих арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды становится равна справедливой стоимости предмета аренды. При этом негарантированной ликвидационной стоимостью предмета аренды считается предполагаемая справедливая стоимость предмета аренды, которую он будет иметь к концу срока аренды, за вычетом сумм, указанных в подпункте "е" пункта 7 ФСБУ 25, которые учтены в составе арендных платежей.

По договорам лизинга годовая ставка дисконтирования определяется как отношение превышения всех платежей по договору лизинга над ценой приобретения актива с поправкой на срок лизинга, переданного в лизинг.

В случае если ставка дисконтирования не может быть определена в соответствии с порядком, указанным выше, то применяется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды. В частности, по договорам аренды, не являющимся договорами лизинга.

Ставка дисконтирования пересматривается при изменении величины обязательства по аренде.

Изменение величины обязательства по аренде относится на стоимость права пользования активом. Уменьшение обязательства по аренде сверх балансовой стоимости права пользования активом включается в доходы текущего периода.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

Ежемесячная сумма начисленной амортизации по ППА включается в состав расходов по обычным видам деятельности и относится на счета 20, 25, 26 в зависимости от того, для чего используются арендованные активы (п. п. 5, 16, 18 Положения по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н).

В составе расходов Общество-арендатор признает проценты и амортизацию ППА. Если арендуемые активы используются в операционной деятельности (СМР, изготовление

продукции, добыча, содержание аппарата управления), то проценты включаются в состав прочих расходов ежемесячно (Д91.2 К 76.07.5). Величина процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки. В течение срока аренды обязательство увеличивается на сумму процентов и уменьшается на уплаченные арендные платежи (п. п. 18, 19, 20 ФСБУ 25/2018, п. п. 11, 18 ПБУ 10/99).

2.9. Аренда у арендодателя ФСБУ 25/2018

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Объекты учета аренды классифицируются Обществом – арендодателем в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды. Данная классификация производится арендодателем по каждому договору аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой (п. 24 ФСБУ 25/2018).

Финансовая аренда арендодателем признается только в следующих случаях (п. 26 ФСБУ 25/2018):

- срок аренды сопоставим со сроком полезного использования предмета аренды;
- приведенная стоимость арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- в иных случаях, если очевидно, что риски и выгоды владения предметом аренды перешли к арендатору.

В перечисленных случаях аренда признается финансовой и имеет иной порядок отражения в учете.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;
- б) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;
- в) срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- г) на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;
- д) возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;
- е) арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;
- ж) иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

2.10. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее – НМА), начиная с 2024 года, ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 № 86н.

Квалификация объектов в составе НМА

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 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.

(Основание: п. 7 ФСБУ 14/2022)

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

(Основание: п. 9 ФСБУ 14/2022)

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- секреты производства (ноу-хау);
- селекционные достижения;
- лицензии и разрешения;
- и др.

(Основание: п. 12 ФСБУ 14/2022)

На основании установленного срока полезного использования объекты НМА включаются в следующие группы амортизации.

Группа амортизации	Срок полезного использования объекта
1	От 1 до 2-х лет
2	Свыше 2-х до 3-х лет
3	Свыше 3-х до 5-ти лет
4	Свыше 5-ти до 7-ми лет
5	Свыше 7-ми до 10-ти лет
6	Свыше 10-ти до 15-ти лет
7	Свыше 15-ти до 20-ти лет
8	Свыше 20-ти до 25-ти лет
9	Свыше 25-ти до 30-ти лет
10	Свыше 30-ти лет

Капитальные вложения в нематериальные активы оцениваются в упрощенном порядке:

- без включения:
 - процентов, связанных с капвложениями;
 - оценочных обязательств, возникших при осуществлении капвложений;
- без учета скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых поставщиком;
- без учета дисконтирования в случае длительной отсрочки (рассрочки) платежа.

Затраты, не включенные в сумму капвложений в НМА, признаются расходами периода, в котором они понесены.

(Основание: пп. "а" п. 4 ФСБУ 26/2020, п. 13 ФСБУ 14/2022)

Организация определяет фактические затраты при осуществлении капитальных вложений в НМА (в части оплаты неденежными средствами) в сумме балансовой стоимости передаваемых активов, фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг, вне

зависимости от возможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых активов, работ, услуг.

(Основание: п. 13 ФСБУ 26/2020)

Переоценка и обесценение НМА

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

(Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022)

Амортизация НМА

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

(Основание: п. 30 ФСБУ 14/2022)

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.

(Основание: п. 38 ФСБУ 14/2022)

Изменение продолжительности периода, в течение которого организация предполагает использовать актив, признается существенным, если разница между текущим сроком полезного использования и предполагаемым составляет не менее 10 % от величины текущего срока. Срок полезного использования таких объектов НМА подлежит уточнению.

(Основание: п. 42 ФСБУ 14/2022)

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание следующее: все группы НМА амортизируются линейным способом.

(Основание: п. 39 ФСБУ 14/2022)

2.11. Учет запасов

Единица учета запасов

Единицей учета материалов является номенклатурный номер.

Оценка запасов

Оценка запасов на дату приобретения осуществляется исходя из фактической себестоимости, при этом приобретенные запасы оцениваются исходя из цены поставщика с учетом существенных скидок, уступок, вычетов, премий, льгот (п. п. 2, 11, 17, 32, 33 ФСБУ 5/2019).

Согласно п. 28 ФСБУ 5/2019 последующая оценка запасов после их признания (т.е. оценка на отчетную дату) производится, по наименьшей из следующих величин:

- либо по фактической себестоимости запасов;
- либо по чистой стоимости продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов в зависимости от ситуации определяется в соответствии с МСФО (пункты 28-33 МСФО (IAS) 2 «Запасы»).

Оценка незавершенного производства

Организация формирует незавершенное производство при оказании услуг.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме фактической себестоимости.

Классификация затрат на прямые и косвенные

Прямые:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;

Косвенные:

- д) прочие затраты.

Косвенные расходы распределяются пропорционально прямым затратам.

Транспортно-заготовительные расходы

Транспортно-заготовительные расходы организации принимаются к учету путем их непосредственного (прямого) включения в фактическую себестоимость материала, присоединения к договорной цене материала, присоединения к денежной оценке вклада в уставный (складочный) капитал, внесенный в форме материально-производственных запасов, присоединения к рыночной стоимости безвозмездно полученных материалов.

Списание запасов

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается *по средней себестоимости*.

Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

2.12. Учет товаров

Учет полученных товаров в розничной торговле

Полученные товары учитываются по стоимости их приобретения.

Учет транспортно-заготовительных расходов, возникающих при покупке товаров

Транспортно-заготовительные расходы при приобретении товаров включаются в себестоимость приобретенных товаров (счет 41 «Товары»).

Списание товаров

Для оценки всех товаров при их передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всех товаров списывается в расходы *по средней себестоимости*.

2.13. Учет готовой продукции

Себестоимость, по которой учитывается готовая продукция

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости.
Основание: П.28 ФСБУ 5/2019

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Списание готовой продукции

Для оценки всей готовой продукции при ее передаче на продажу или иные цели используется один способ.

При передаче на продажу или иные цели стоимость всей готовой продукции списывается в расходы по фактической себестоимости каждой единицы.

2.14. Учет спецодежды и спецодежды

Спецодежда и спецодежда учитываются в порядке, предусмотренном для учета основных средств, если данный актив используется сроком свыше 1 года и его стоимость превышает лимит отнесения к основным средствам.

Затраты на приобретение спецодежды и спецодежды сроком службы более 12 месяцев, но имеющие стоимость ниже лимита, отнесения к основным средствам, признаются расходами периода, в котором они понесены. При этом организуется оперативный учет движения указанных активов.

Основание: п.5 ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

2.15. Учет финансовых вложений

Единица учета финансовых вложений

Единицей учета финансовых вложений является партия.
Основание: пункт 5 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Стоимость финансовых вложений

Несущественные затраты при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

Основание: пункт 11 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Критерий существенности-5% от стоимости финансовых активов.

Переоценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Основание: пункт 20 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Учет долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

Основание: пункт 22 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Расчет дисконтированной стоимости по долговым ценным бумагам и займам

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Основание: пункт 23 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

Списание финансовых вложений

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Основание: пункт 26 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений»

2.16. Учет кредитов и займов

Учет прочих расходов, связанных с получением заемных средств

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

Основание: пункт 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по выданным векселям

Начисленные проценты или дисконт на вексельную сумму отражаются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 15 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

Учет причитающихся процентов или дисконта по размещенным облигациям

Начисленные проценты или дисконт по облигациям учитываются в прочих расходах в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Основание: пункт 16 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»

2.17. Резервы

Резервы под обесценение запасов

Создается резерв по обесценению запасов (в случае установления обесценения).

Для создания резерва по обесценению запасов перед составлением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности проводится тест на обесценение запасов (включая незавершенное производство) по состоянию на отчетную дату.

Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Резерв под обесценение запасов отражается записью:

Д90.2 (или если не было выручки от продажи запасов в отчетном периоде -91.2) К14.

При выбытии запасов, величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде. Восстановление резерва отражается записью: Д90.2 К14 красное сторно. Такая запись отражается при условии, что фактическая себестоимость товара относится в дебет счета 90.2.

В том случае, если стоимость запасов при выбытии списывается на счет 91.2, то резерв восстанавливается записью: Д91.2 К14 красное сторно.

Основание: п. 31 ФСБУ 5/2019.

Резерв сомнительных долгов

Создается резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами.
Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервирование производится по следующим основаниям:

Начисление резерва производится на конец отчетного периода - квартала, а также перед составлением годовой бухгалтерской отчетности. Сомнительная дебиторская задолженность выявляется в результате инвентаризации расчетов с дебиторами.

Резерв по сомнительным долгам формируется отдельно по юридическим и физическим лицам.

Для расчета резерва на сомнительную дебиторскую задолженность для юридических лиц создается резерв со сроком просрочки платежей свыше 12 месяцев в размере 100%.

При этом исключается задолженность по внутригрупповым операциям.

Для расчета резерва на сомнительную дебиторскую задолженность для физических лиц резерв определяется как дебиторская задолженность физических лиц свыше 6 месяцев, умноженная на вероятность погашения, согласно утвержденной методике расчета резерва по сомнительным долгам.

Основание: пункт 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов не создаются.
Основание: пункт 72 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Резерв под обесценение финансовых вложений

Резерв под обесценение финансовых вложений создается по финансовым вложениям, по которым не определяется текущая рыночная стоимость.

Обесценение финансовых вложений признается Организацией только при наличии признаков устойчивого существенного снижения их стоимости ниже величины экономических выгод, которые Организация рассчитывает получить в обычных условиях своей деятельности.

Критерий существенности изменения расчетной стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по сравнению с учетной стоимостью установлен в размере 30 процентов.

Величина резерва под обесценение финансовых вложений определяется как разница между расчетной стоимостью финансовых вложений и стоимостью, по которой финансовые вложения отражены в бухгалтерском учете (учетная стоимость).

В отношении компании, объявленных банкротом и (или) в отношении которых начата процедура ликвидации, расчетная стоимость финансовых вложений признается равной нулю. В этом случае резерв создается в размере 100% учетной стоимости.

На сумму создаваемых резервов делаются записи по дебету счета 91 "Прочие доходы и расходы" и кредиту счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги". При повышении рыночной стоимости финансовых активов, по которым ранее были созданы соответствующие резервы, производятся записи по дебету счета 59 "Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги" в корреспонденции со счетом 91 "Прочие доходы и расходы". Аналогичная запись делается при списании с баланса ценных бумаг, по которым ранее были созданы соответствующие резервы.

2.18. Метод расчета оценочного обязательства по оплате отпусков

При расчете оценочного обязательства по оплате отпусков производится точный расчет обязательства по каждому работнику с последующим суммированием полученных результатов. Производится оценка обязательства по одному работнику - это сумма, которую надо было бы ему выплатить в качестве отпускных либо как компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении, если бы он уходил в отпуск или увольнялся непосредственно на отчетную дату (разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками").

Величина резерва на оплату отпусков включает страховые взносы, относящиеся к сумме отпускных (компенсации за неиспользованный отпуск) (Письмо Минфина России от 27.01.2012 N 07-02-18/01, разд. II Методических рекомендаций МР-1-КпТ "Оценочные обязательства по расчетам с работниками"). При последующем начислении взносов на сумму отпускных взносы относятся за счет резерва.

2.19. Учет доходов

Классификация доходов

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

- *Управление МКД;*
- *Техническая эксплуатация строений и нежилых помещений (кроме МКД);*
- *Строительные, монтажные и ремонтные работы;*
- *Услуги по прайсу и фиксированному тарифу;*
- *Аренда;*
- *Коммунальные ресурсы;*
- *Прочие работы и услуги по договорной стоимости.*

Основание: пункт 4 ПБУ 9/99 «Доходы организации»

Метод признания доходов и расходов

Доходы и расходы признаются методом начисления на дату передачи товаров, результатов выполненных работ, на дату оказания услуг покупателю, по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.
Основание: пункт 12,13 ПБУ 9/99 «Доходы организации».

2.20. Учет расходов

Расходы будущих периодов

К расходам будущих периодов относятся: расходы по страхованию

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

Основание: пункт 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н

Незавершенное производство

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости. В учете общества может формироваться НЗП по домам, которые начали обслуживать в отчетном периоде. В процессе заключения договоров выручка не признается.

Модель оценки незавершенного производства - в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

Порядок признания управленческих и коммерческих расходов

Управленческие и коммерческие расходы не распределяются и признаются в периоде возникновения.

Основание: пункт 9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»

2.21. Учет расчетов по налогу на прибыль

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные различия отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

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

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и обязательства отражаются развернуто.

Расчет величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 произведен исходя из налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25%.

(Основание: ст. 284 НК РФ, абз. 4 п. 14 ПБУ 18/02)

2.22. Денежные средства и денежные эквиваленты

Следующие активы признаются денежными эквивалентами:

- ✓ депозитные вклады, по договорам, заключенным до востребования или на срок до 3-х месяцев;
- ✓ высоколиквидные векселя, которыми будет произведен расчет (будут погашены) в течение 3-х месяцев

Высоколиквидные векселя, это ценные бумаги наиболее крупных, ликвидных и надёжных компаний со стабильными показателями получаемых доходов и выплачиваемых дивидендов, энергетических, газовых, нефтяных и телекоммуникационных компаний. Список российских компаний формирует ММВБ (Котировальный список "А" 1-го уровня).

2.23. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с требованиями статьи 11 Закона РФ от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация", утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 № 4н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

3. Нематериальные активы

В отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период использования.

Обесценение не установлено.

Средств индивидуализации, созданных собственными силами Организации, не имеется.

Подробнее указано в табличных пояснениях к настоящей отчетности:

Пояснения 3

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

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

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

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

4. Основные средства

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за весь период.

Обесценение основных средств не установлено.

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению основных средств отсутствуют.

Не амортизируемых основных средств не имеется.

Не используемых объектов основных средств не имеется.

В отчетном и сравнительном периодах не было признания доходов в составе прибыли (убытка) суммы возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, капитальных вложений предоставленного организации другими лицами.

Подробнее указано в табличных пояснениях к настоящей отчетности:

Пояснения 4

4.1. Наличие и движение основных средств

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

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

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

5. Финансовые вложения

Подробнее указано в табличных пояснениях к настоящей отчетности:
Пояснения 5

- 5.1. Наличие и движение финансовых вложений
- 5.2. Иное использование финансовых вложений

6. Запасы

Суммы авансов (дебиторской задолженности), выданные на приобретение запасов на 31.12.25г. - 6 тыс. руб. (на 31.12.24г. - 23 тыс. руб.).

Подробнее указано в табличных пояснениях к настоящей отчетности:
Пояснения 6

- 6.1. Наличие и движение запасов
- 6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

7. Дебиторская задолженность

Подробнее указано в табличных пояснениях к настоящей отчетности:
Пояснения 7

- 7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности
 - 7.2. Просроченная дебиторская задолженность
- Информация о созданных резервах приводится в *Пояснениях 7*.

8. Обязательства

Задолженность по кредитам и займам

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2025г.

Тыс. руб.					
Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
Солощанский Олег Моисеевич	54 000	31.01.2027	-	-	-
Итого	54 000	-	-	-	-

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2025г.

Тыс. руб.					
Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам

ООО "СИТИ 24"	21 600	30.04.2026	9436	-	-
Итого	21 600	-	9436	-	-

Долгосрочные кредиты и займы на 31.12.2024г.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Тыс. руб.
					Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ООО СЕРВИС-ПРОФ	331	03.04.2026		-	-
Солощанский Олег Моисеевич	71500	31.01.2026		-	-
Итого	71831	-			

Краткосрочные кредиты и займы на 31.12.2024г.

Тыс. руб.

Наименование займодавца	Сумма задолженности	Срок погашения задолженности	Сумма процентов, включенная в прочие расходы	Сумма процентов, включенная в стоимость инвестиционного актива	Сумма дохода от временного использования средств, учтенных при уменьшении расходов по займам
ООО СЕРВИС-ПРОФ	-	-	23	-	-
Итого	-	-	23	-	-

Кредиторская задолженность контрагентов отражается в оценке в соответствии с условиями договоров.

Подробнее указано в табличных пояснениях к настоящей отчетности:

Пояснения 8

- 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)
- 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)
- 8.3. Оценочные обязательства

9. Обеспечения

Обеспечения обязательств и платежей выданные (полученные)

Обеспечения обязательств и платежей, выданные (полученные) третьим лицам по состоянию на 31.12.2025 и на 31.12.2024 отсутствуют.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Расходы по обычным видам деятельности составили в 2025г. – 2 728 012 тыс. руб. (в 2024г. – 2 539158 тыс. руб.).

В составе прочих расходов по обычным видам деятельности Организации признаны:

Тыс. руб.

Наименование	Показатель за 2025 г.	Показатель за 2024 г.
АХР	32804	29362
Аренда	5315	5318
Налоги и сборы	85	76
Коммерческие расходы	2990	3038
Страхование имущества	356	388
Добровольное медицинское страхование	229	80
Работы в рамках обязательных платежей	139383	400335
Работы и услуги производственного назначения	0	669216
Итого	181.162	1 107 813

Подробнее указано в табличных пояснениях к настоящей отчетности:

10. Расходы по обычным видам деятельности

11. Государственная помощь

Организация в 2025г. (2024г.) не получала государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

12. Иная информация

12.1. Договоры аренды, по которым Организация выступает в качестве арендатора

Переменные арендные платежи, зависящие от ценовых индексов или процентных ставок не установлены.

Доходов и расходов, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде нет.

Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, не производились.

Денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды представляют собой авансы и депозиты в размере отсутствовали.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях не производились.

Пересмотр фактической стоимости и обязательства по аренде в отчетном периоде производился. Корректировки, связанные с пересчетом представлены в таблице ниже «Обязательства по долгосрочной аренде» и «Активы по долгосрочным договорам аренды, в соответствии с условиями которых Организация является арендатором».

Ограничения использования предмета аренды отсутствовали.

**Активы по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями которых Организация является арендатором**

Тыс. руб.

Показатель	Основные средства 2025 г.	Инвестиционная недвижимость 2025г.	Основные средства 2024 г.	Инвестиционная недвижимость 2024 г.
Остаток ППА на 1 января:	43988		84599	
Амортизационные отчисления за период	(48501)		(50686)	
Корректировки, связанные с пересчетом	85607		10075	
Списание	-		-	
Остаток ППА на 31 декабря	81094		43988	

**Обязательства по долгосрочным договорам аренды,
в соответствии с условиями, которых Организация является арендатором**

Тыс. руб.

	Номинальная ставка процента (интервал процентных ставок)	Год погашения	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.25	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.25	Балансовая стоимость Долгосрочные на 31.12.24	Балансовая стоимость Краткосрочные на 31.12.24
Обязательства по долгосрочной аренде	16,23-18,7	2028	44027	44326	15883	29770

**Обязательства по долгосрочной аренде
(в бухгалтерском балансе отражены по строкам «Прочие обязательства»
(долгосрочные и краткосрочные))**

Тыс. руб.

Показатель	2025 г.	2024 г.
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	45653	87 373
Процентный расход	11644	6848
Оплата	(54626)	(51 740)
Корректировки, связанные с пересчетом	85682	3 172
Обязательства по долгосрочной аренде на 31 декабря	88353	45 653

Будущие арендные платежи, относящихся к краткосрочным договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на 31.12.2025 и на 31.12.24г отсутствуют.

12.2. Инвестиции в зависимые организации и совместную деятельность

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025г.	31.12.2024г.
Стоимость долгосрочных финансовых вложений в виде участия в уставных капиталах других организаций, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	-	-

Наименование	31.12.2025г.	31.12.2024г.
Вклад в совместную деятельность	-	-

Совместная деятельность не осуществлялась.

12.3. Прочие оборотные активы

Расшифровка к статье бухгалтерского баланса 1260 «Прочие оборотные активы»

Тыс. руб.

Наименование	31.12.2025	31.12.2024
Страхование автотранспорта	78	186
Страхование лифтов	12	12
Итого	90	198

12.4. Уставный, добавочный и резервный капитал

Тыс. руб.

Показатель	31.12.2025г.	31.12.2024г.
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	-	-
Резервный капитал	-	-

Уставный капитал оплачен полностью.

12.5. Распределение прибыли между участниками

Тыс. руб.

Показатель	2025 год	2024 год
Распределение прибыли между участниками	-	-

Распределение прибыли между участниками за 2025г. и за 2024 г. не производилось.

12.6. Информация о доходах по обычным видам деятельности

В отчетном периоде получены следующие доходы по обычным видам деятельности:

Тыс. руб.

Наименование	Показатель за 2025 г.	Показатель за 2024 г.	Абсолютное изменение, в тыс. руб.	Относительное изменение, в %
Управление МКД	2906480	2589548	316932	12,24
Аренда	5 853	4978	875	17,58
Прочие работы и услуги по договорной стоимости	55 060	63440	(8380)	13,21
Платные услуги, оказываемые жильцам дома	13023	8914	4109	46,10
Услуги контакт-центра	9367	-	9367	100
Итого	2 989 783	2 666 880	322903	X

12.7. Информация о прочих доходах

В составе прочих доходов Организации признаны:

Тыс. руб.

Наименование	2025 год	2024 год
	47064	-
Изменение стоимости предметов аренды	303	1042
Прочие доходы и расходы	157	-
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (реализация материалов)		5
Резервы	44280	6316
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	3603	1617
Доходы (расходы), связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	-	8000
Прибыль (убыток) прошлых лет	-	2826
Оприходование излишков	-	48
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	15762	14096
Итого	11169	33950

С целью сопоставимости данных отчета о финансовых результатах были изменены (свернуты) данные прочих доходов за 2024г.:

Наименование	2024 год было	2024 год стало	изменения
Госпошлина	2017	-	2017
Исправительные записи по операциям прошлых лет	255	-	255
Изменение стоимости предметов аренды	-	1042	-1042
Прочие доходы и расходы	6985		6985
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества (реализация материалов)	38	5	33
Резервы	6316	6316	0
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	4185	1617	2568
Доходы (расходы), связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	8000	8000	0
Доходы (расходы), связанные с реализацией основных средств	5333	-	5333
Прибыль (убыток) прошлых лет	-	2826	-2826
Оприходование излишков	-	48	-48
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	14096	14096	0
Итого	47225	33950	13275

12.8. Информация о прочих расходах

В составе прочих расходов Организации признаны:

Тыс. руб.

Наименование расходов	2025 год	2024 год
Госпошлина	2289	3 043
Доходы (расходы), связанные с реализацией и ликвидацией основных средств	79	1 484
Исправительные записи по операциям прошлых лет	5762	6 737
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	45105	-
Материальная помощь	953	347
Налог на имущество	781	814
Не принимаемые расходы	6636	44882

Наименование расходов	2025 год	2024 год
Прибыль (убыток) прошлых лет	3 219	-
Расходы на услуги банков	12 487	9 488
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	45755	137585
Доходы (расходы), связанные переводом в малоценное оборудование	-	1 493
Прочие доходы и расходы	-	1172
Резерв по сомнительным долгам	38173	86313
Итого	161239	293358

С целью сопоставимости данных отчета о финансовых результатах были изменены (свернуты) данные прочих расходов за 2024г.:

Наименование расходов	2024 год было	2024 год стало	изменения
Налог на имущество	814	-	814
Госпошлина	5 060	3 043	2 017
Доходы (расходы), связанные с реализацией материалов	33	-	33
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав	2 000	-	2 000
Резерв по сомнительным долгам	86 313	86 313	0
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2 568	-	2 568
Убыток прошлых лет	723	-	723
Доходы (расходы), связанные с реализацией и ликвидацией основных средств	6 734	1 484	5 250
Исправительные записи по операциям прошлых лет	6 992	6 737	255
Материальная помощь	-	347	(347)
Налог на имущество	-	814	(814)
Не принимаемые расходы	-	44 882	(44 882)
Пени по налогам	109	-	109
Прибыль (убыток) прошлых лет	-	-	0
Расходы на услуги банков	9 488	9 489	(1)
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	137 476	137 585	(109)
Доходы (расходы), связанные переводом в малоценное оборудование	-	1 493	(1 493)
Прочие доходы и расходы	48 323	1 171	47 152
Итого	306 633	293 358	13 275

Реструктуризации деятельности, прекращения деятельности, организации в отчетном периоде не было.

12.9. Налог на прибыль

Сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом по налогу на прибыль

на 31.12.2025 года

Прибыль (убыток) до налогообложения **195686**

Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по ставке 25% **48922**

Влияние ПР на налог на прибыль **17907**

Влияние ВР на налог на прибыль **(22751)**

Текущий налог на прибыль (44078)

Доначислен налог на прибыль за прошлые налоговые периоды (77)

Итого отложенный налог на прибыль (строка 2412 ОФР) (22751)

на 31.12.2024 года

Прибыль (убыток) до налогообложения (131271)

Условные налоговые отчисления (условное возмещение) по ставке 20% (26254)

Влияние ПР на налог на прибыль 8432

Влияние ВР на налог на прибыль 17822

Текущий налог на прибыль 0

Влияние изменения ставки по налогу на прибыль на 31.12.2024г. 9170

Перерасчет временных разниц за прошлые периоды в 2024г. (7070)

Итого отложенный налог на прибыль (строка 2412 ОФР) 19922

Налоговое воздействие временных разниц и отложенного налогового убытка

Тыс. руб.

Раздел I. Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и отложенного налогового убытка	на 31/12/25	Отражено в ОФР	на 31/12/24
Дебиторская задолженность	328	82	246
Материалы	1066	(84)	1151
Оценочные обязательства и резервы	2304	(8 144)	10448
Расходы будущих периодов	527	(10 419)	10946
Резервы сомнительных долгов	19544	(2 925)	22469
Убытки прошлых лет	-	(2 454)	2454
Арендные обязательства	25664	12 924	12740
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы»)	49434	(11 020)	60454
Раздел II. Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу	на 31/12/25	Отражено в ОФР	на 31/12/24
Материалы	1067	(84)	1151
Нематериальные активы	53	53	-
Основные средства	21640	9512	12128
Проценты по обязательствам	3576	2250	1326
Итого (строка бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»)	26336	11731	14605

Расчёт величины отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2024г. произведен исходя из налоговой ставки по налогу на прибыль в размере 25%.

12.10. Комментарии к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

К денежным эквивалентам Организация относит открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или краткосрочные депозиты сроком размещения менее 90 дней.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

В 2025г. (2024г) операций с иностранной валютой не осуществлялось, остатков иностранной валюты на счетах в банках на конец отчетного (сравнительного) периода нет.

Расшифровка строки 4119 "Прочие поступления"

Тыс. руб.

Показатель	Сумма за 2025 год	Сумма за 2024 год
Возврат от подотчетного лица	1140	2656
Выплата процентов по депозитам	4240	16845
Страховые возмещения	200	-
Оплата по соглашению	600	-
Взыскания по ИП	8778	3192
НДС (свернуто)	-	29026
Итого	14958	51 719

Расшифровка строки 4129 "Прочие платежи"

Тыс. руб.

Показатель	Сумма за 2025 год	Сумма за 2024 год
Единый налоговый платеж	12731	1619
Комиссия банка	12487	9488
Оплата госпошлины	5787	4991
НДС (свернуто)	6248	-
Итого	37253	16098

Расшифровка строки 4329 "Прочие платежи"

Тыс. руб.

Показатель	Сумма за 2025 год	Сумма за 2024 год
Арендные платежи	49309	51740
Итого	49309	51740

Расшифровка к строке баланса 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

Тыс. руб.

Показатель	31.12.2025г.	31.12.2024г.
Остаток денежных средств 31.12	15262	23604
Остаток денежных эквивалентов 31.12 (депозиты до востребования и сроком до 3-х месяцев)	73000	18700
Спец.счет «Взносы на капитальный ремонт от собственников»	274671	211678
Итого	362933	253982

В Отчете о движении денежных средств составе прочих платежей по финансовой деятельности отражены денежные выплаты, осуществленные арендатором в счет уменьшения непогашенной суммы обязательств по аренде.

12.11. Курсы валют на отчетную дату

Дата	1 Доллар США	1 ЕВРО
с 31 декабря 2025 года	78,2267	92,0938
с 31 декабря 2024 года	101,6797	106,1028

12.12. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды

Информация по сегментам в отчетности не раскрывается, поскольку в соответствии с Приказом Минфина РФ от 08.11.2010 N 143н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010)" организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и ею принято решение не раскрывать в бухгалтерской (финансовой) отчетности информацию по сегментам.

12.13. События после отчетной даты

После отчетной даты распределение прибыли между участниками за 2025г. не производилось.

События после отчетной даты, подлежащие отражению в отчетности, отсутствуют.

12.14. Урегулирование судебных разбирательств

Организация выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31.12.2025г. и 31.12.2024г.

На 31.12.25г. в производстве судов находятся дела, по которым Организация выступает в качестве ответчика, а именно:

Наименование истца, номер судебного дела	Предмет иска	Сумма, тысяч рублей	Примечание
Ушаков В.В., 02-7809/2025	О возмещении ущерба, о защите прав потребителя	377	Рассматривается в первой инстанции
Сурганов О.А., 02-8889/2025	О возмещении ущерба, о защите прав потребителя	1529	Рассматривается в первой инстанции
ООО «Смайлен», А40-194143/25-96-1134	О возмещении ущерба	871	Рассматривается в первой инстанции
Митрофанов А.Д., А40-24148/2025	О возмещении убытков	1922	Приостановлено
Поехалова Л.А., 02-8285/2024	Залив с технического этажа (общедомовое имущество)	997	05.03.2026 отправлено на апелляцию
ООО«Мосэнергосбыт», А40-168243/2024	О возмещении ущерба, о защите прав потребителя	3520	В иске отказано, подана апелляция со стороны истца
Итого		9216	

12.15. Изменения в условных обязательствах и условных активах

Условных обязательств и активов не имеется за исключением информации о незаконченных судебных разбирательствах, изложенной в настоящих пояснениях.

12.16. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

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 (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской(финансовой) отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

Существенные ошибки в 2025 году не выявлены.

12.17. Информация по оценочным значениям

Оценочным значением является величина резерва под обесценение финансовых вложений, резерва по сомнительным долгам, других оценочных резервов.

В Организации оценочные значения создаются по: сомнительным долгам, обесценению финансовых вложений, по отпускам, по судебным разбирательствам. Основанием для создания резерва по юридическим лицам выступают: инвентаризация расчетов по состоянию на конец отчетного года. По дебиторской задолженности юридических лиц резерв по сомнительным долгам создается при просрочке свыше 1 года, за исключением внутригрупповой задолженности. Расчет резерва по сомнительным долгам для физических лиц производится в отношении дебиторской задолженности, сроком возникновения более 6 (шести) месяцев. Анализ состояния дебиторской задолженности

проводится в разрезе лицевых счетов, зданий (объектов), ЖК с учетом их состояния (в портфеле/ вне портфеля) при следующих условиях:

17% в отношении дебиторской задолженности, сроком возникновения более 6 (шести) месяцев (в портфеле);

57 % в отношении дебиторской задолженности (вне портфеля)

Лицевые счета должников, по которым нет достаточной информации для их привлечения в рамках Приказного производства процент резерва составляет 100% вне зависимости от срока возникновения дебиторской задолженности.

По состоянию на 31/12/25г. на сумму 78 177 тыс. руб., на 31/12/24г. на сумму 89 878 тыс. руб. были созданы резервы по сомнительным долгам на величину просроченной задолженности, не обеспеченной залогом, поручительством.

Обязательства по отпускам и иные оценочные резервы раскрыты в таблице 8.3 пояснений.

Резервы по обеспечению финансовых вложений и запасов не создавались по причине отсутствия признаков обесценения.

12.18. Информация по прекращаемой деятельности

Организация в отчетном и сравнительном периоде не осуществляла и не планирует прекращение, а также существенное изменение финансово-хозяйственной деятельности.

12.19. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

12.19.1. Информация о бенефициарных владельцах Организации

По состоянию на 31 декабря 2025 г основным бенефициарным владельцем акций Организации являлся Солощанский Олег Моисеевич (50,2% уставного капитала)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. основным бенефициарным владельцем акций Организации являлся Солощанский Олег Моисеевич (50,2% уставного капитала)

12.19.2. Организации (лица), которые контролируют Организацию и которые контролируются Организацией, находятся под общим контролем

По состоянию на 31 декабря 2025г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (п. 7-9 ПБУ11/2008)	Характер отношений (п. 6 ПБУ11/2008)
1	Солощанский Олег Моисеевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Куделин Иван Юрьевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию

3	Алакаев Азамат Кельдимуратович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
4	ООО "МАСТЕРПРОФ" ООО "ЮНИ ПРЕМИУМ" ООО "УК"ЮНИСЕРВИС" ООО "СИТИ 24" ООО "ХК "ЮНИСЕРВИС» ООО «Мегамастер» ООО «ВЕДА-ПРЕМИУМ» ООО"МОСЭКСПЕРТЛИФТ" ООО"ТРАНСВЕР-ЛОГИСТИКА" ООО "СОЛДЕ" ООО "ДТМ"	Все перечисленные лица находятся под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

По состоянию на 31 декабря 2024г.

№п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество связанной стороны	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной (п. 7-9 ПБУ 11/2008)	Характер отношений (п. 6 ПБУ 11/2008)
1	Солощанский Олег Моисеевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться 50 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо
2	Куделин Иван Юрьевич	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
3	Алакаев Азамат Кельдимуратович	Физическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли общества	лицо контролирует или оказывает значительное влияние на Организацию
4	ООО "МАСТЕРПРОФ" ООО "ЮНИ ПРЕМИУМ" ООО "УК"ЮНИСЕРВИС" ООО "СИТИ 24" ООО "ХК "ЮНИСЕРВИС» ООО «Мегамастер»	Все перечисленные лица находятся под общим контролем	Организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц).

Под характером отношений, указанным в таблице, подразумевается, что у Организации имеется право распоряжаться (прямо или косвенно) более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица.

12.19.3. Операции со связанными сторонами

12.19.3.1. Остатки по операциям со связанными сторонами на начало и на конец периода

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2025г.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	30 698	30 698
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	9 035	9 035

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	-	-	-	40 013	40 013

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2024г.

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
58 АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Финансовые вложения	-	2000	-	-	2000
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Дебиторская задолженность	-	-	-	116914	116914
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	-	-	-	50898	50898

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиторская задолженность	-	-	-	166148	166148

Резервы в отношении расчетов со связанными сторонами не отражались в 2025г. (2024г).

Форма расчетов со связанными сторонами в отчетном и сравнительном периоде - безналичная.

Задолженность с истекшим сроком давности по связанным сторонам в отчетном и сравнительном периоде не списывалась.

12.19.3.2. Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Выручка	-	-	-	61566	61566
Себестоимость продаж	-	-	(8958)	(300143)	(300143)
Проценты к получению	-	-	-	858	858
Проценты к уплате	-	-	-	(9436)	(9436)
Прочие доходы	-	-	-	38398	38398

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс. руб.

Наименование показателя	Материнское предприятие	Дочерние предприятия	Основной управленческий персонал	Другие связанные стороны	Итого
Выручка	-	5164	-	54808	59972
Себестоимость продаж	-	-	(8640)	(336425)	(336425)
Проценты к получению	-	120	-	858	978
Прочие расходы	-	(37500)	-	-	(37500)

12.19.3.3. Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

К основному управленческому персоналу Организация относит генерального директора.

Тыс. руб.

Номер строки	Наименование	2025	2024
1	Краткосрочные вознаграждения	7411	7203
2	Страховые взносы	1547	1437
3	Вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности	не выплачивались	не выплачивались
4	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	не выплачивались	не выплачивались
5	Выходные пособия	не выплачивались	не выплачивались
6	Итого	8958	8640

Вознаграждения совету директоров и ревизионной комиссии в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

Долгосрочные вознаграждения в отчетном и сравнительном периодах не выплачивались.

12.19.3.4. Поток денежных средств по операциям со связанными сторонами

(за отчетный год)

Тыс. руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций 4111 Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг	10511 31151 19546 45 120	ООО Мастерпроф ООО СИТИ24 ООО Юни Премиум ООО Мегамастер ООО СОЛДЕ
4121 Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	17500 232606	ООО Мастерпроф ООО Мегамастер
Денежные потоки от финансовых операций 4323 погашение займов	28400	ООО СИТИ24
Денежные потоки от финансовых операций 4311 получение займов	50000	ООО СИТИ24
4122 платежи в связи с оплатой труда работников	8959	Основной управленческий персонал

(за сравнительный период прошлого года)

Тыс. руб.

Раздел, номер строки и наименование показателя отчета о движении денежных средств	Сумма за отчетный период показателя отчета о движении денежных средств по операциям со связанными сторонами	Наименование связанной стороны
Денежные потоки от текущих операций 4111 Поступления от продажи продукции, товаров, работ, услуг	23517 8817 24810 48140 25 140	ООО ДУ МКД ООО Мастерпроф ООО Сити 24 ООО Юни Премиум ООО Мегамастер ООО СОЛДЕ
4119 Прочие поступления	817	ООО ДУ МКД
4121 Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	37500 4083 426201	ООО ДУ МКД ООО Мастерпроф ООО Мегамастер
Денежные потоки от инвестиционных операций 4213 от возврата предоставленных займов	20000	ООО ДУ МКД
4122 платежи в связи с оплатой труда работников	8640	Основной управленческий персонал

12.20. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности организации в бухгалтерской (финансовой) отчетности:

Организация подвержена финансовым рискам.

К финансовым рискам относятся: рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности.

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги). В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Организацией формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обеспечение финансовых вложений.

Риск ликвидности связан с возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заемщикам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Организацией как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Организации.

12.21. Признаки существенной неопределенности деятельности

Описание основных событий (условий), которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности	Оценка руководством значимости этих событий (условий) с точки зрения способности организации выполнить свои обязательства	Планы руководства по смягчению воздействия этих событий (условий)	Значимые суждения, вынесенные руководством при оценке способности организации продолжать непрерывно свою деятельность
Наличие убытка за 2024г. в размере (112 400) тыс. руб., за 2025г. получена прибыль 128 780 тыс. руб. Имеются отрицательные денежные потоки от операционной деятельности за 2024г. в размере (48 970) тыс. руб. В 2025г. денежный поток от операционной деятельности положительный. Величина просроченной кредиторской задолженности составляет на	Данные события не оказывают влияние на способность организации выполнить свои обязательства, поскольку чистые активы положительные, коэффициент текущей ликвидности в пределах нормативного значения	В 2026 году руководство ООО «Юнисервис» планирует получить прибыль от операционной деятельности примерно 140 млн. руб., при этом положительный поток будет направлен на погашение займов в размере 30 млн. руб. и перед участником Общества 54 млн. руб., кроме того ориентировочно 50 млн. руб. будут направлены на сокращение сроков оплаты по договорам с подрядными организациями.	Организация способна продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность

<p>31.12.2025г. в сумме 119 806 тыс. руб., на 31.12.2024г. -115 518 тыс. руб. Ведутся незавершенные судебные разбирательства на 31.12.2025г. на сумму 9 216 тыс. руб.</p>			
--	--	--	--

Генеральный директор
Главный бухгалтер
31.03.2026

МП



Симак Виталий Леонидович
Подоба Ольга Викторовна

