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

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Общество с ограниченной ответственностью «ВИПР» (ООО «ВИПР») (*далее* – Организация) зарегистрировано – *11 июня 2010 года,* в результате реорганизации в форме преобразования ЗАО «Соцпоставка» и является его правопреемником (ОГРН № 1027403861320 от 16 сентября 2002 года).

Основным видом деятельности Организации является аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

По состоянию на 31.12.2025г. Организация не имеет филиалов и представительств, осуществляющих хозяйственную деятельность.

Учредители Организации — физические лица.

В течение отчетного периода указанная доля не изменялась.

Организация зарегистрирована по адресу – 454091, г. Челябинск, ул. Елькина, д. 45а.

Состав членов исполнительных и контрольных органов организации (п.31 ПБУ 4/99):

- Рыльских Виталий Павлович — Учредитель общества, Генеральный директор;

- Кузякина Виктория Михайловна — Учредитель общества, Заместитель генерального директора.

Общее собрание участников является высшим органом управления Организации.

Компетенция, порядок созыва, проведения и работы Общего собрания участников определяются в соответствии с федеральным законодательством и Уставом Организации.

В 2025 году единоличным исполнительным органом управления Организации являлся Генеральный директор — Рыльских Виталий Павлович.

Контроль финансово-хозяйственной деятельности Организации осуществляется органами управления Организации, в соответствии с компетенцией, предусмотренной федеральным законодательством и уставом Организации.

Численность сотрудников Организации составила 13, 14 и 8 человек на 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12.2023г. соответственно.

II. РАСКРЫТИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ВКЛЮЧАЯ ИНФОРМАЦИЮ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

2.1. Основа составления

Настоящая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами.

2.2. Информация о непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Организации подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Вместе с тем:

Чистые активы Организации по итогам отчетного периода 2025 года снизились к уровню начала года на 2 777 тыс. руб. (на 1,2%), в результате получения отрицательного финансового результата, и на 31.12.2025 г. составили 234 153 тыс. руб. Отрицательный финансовый результат по итогам деятельности за 2025 год связан с тем, что в результате введения санкций в связи с проведением специальной военной операции процентные ставки по кредитам остаются высокими.

По состоянию на 31.12.2025 г. чистые активы составили величину больше уставного капитала на 232 316 тыс. руб.

Коэффициент текущей ликвидности составил 0,153. В соответствии с методикой проведения Федеральной налоговой службой учета и анализа финансового состояния и платежеспособности стратегических предприятий и организаций (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 21.04.2006 №104), предприятие имеет низкую платежеспособность.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами составил 38,5%, что говорит о высокой финансовой устойчивости.

Коэффициент финансовой независимости (доля собственных средств в валюте баланса) по итогам за отчетный период 2025 года снизился к уровню прошлого года и составил 0,38 (в связи с ростом валюты баланса, в основном, в результате увеличения пассивов к уровню на конец прошлого года), что свидетельствует о повышении зависимости от кредиторов.

В связи со спецификой деятельности (наличием дебиторской задолженности покупателей и заказчиков с длительными сроками) имеется кредиторская задолженность с длительными сроками. Размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками с длительными сроками не оказывает отрицательного влияния на деятельность организации, погашение производится в соответствии с условиями договоров.

Обязательства по выплате заработной платы и налоговых платежей выполняются своевременно и в полном объеме.

Просроченные обязательства по выплате заработной платы и налоговых отчислений в бюджеты всех уровней отсутствуют.

Судебные разбирательства или разбирательств по вопросам нормативно-правового регулирования, в которых ответчиком выступает организация и в результате которых в случае неблагоприятного для организации исхода ей могут быть предъявлены требования, которые она, с большой вероятностью, будет не в состоянии удовлетворить отсутствуют.

В целях обеспечения своевременного выполнения обязательств по заключенным договорам и контрактам в 2025 году Организация осуществляла работу в штатном режиме.

Вопросы по договорам с покупателями и заказчиками, и поставщиками и подрядчиками из-за введения дополнительных внешних санкций в отношении Российской Федерации урегулируются в ходе текущей деятельности. В целом, введение дополнительных внешних санкций в отношении Российской Федерации на конец 2025 года и настоящее время, не оказывают значимого отрицательного влияния на деятельность Организации.

Организация продолжит мониторинг потенциального влияния событий, связанных с введением дополнительных внешних санкций в отношении Российской Федерации, на деятельность Организации и предпримет все возможные шаги для смягчения любых последствий.

Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнении в непрерывности деятельности, не выявлены.

Организация будет продолжать осуществлять непрерывно свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Организация сможет выполнить свои обязательства в ходе своей деятельности.

Бухгалтерская отчетность Организации подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

2.3. Существенность раскрываемой информации

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к существенной относится информация о группах статей и статьях отчетности:

- десять процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса;
- пять процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, по выручке и прочим доходам (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.).

2.4. Нематериальные активы

В бухгалтерском балансе нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время их использования.

Созданные собственными силами средства индивидуализации — товарные знаки, не являются объектами нематериальных активов.

В 2025 год Организацией осуществлено списание балансовой стоимости товарных знаков на нераспределенную прибыль на сумму 69 тыс. руб.

2.5. Основные средства, инвестиционная недвижимость

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности в составе основных средств признаются следующие активы:

- объекты основных средств, включая:
  - машины и оборудование;
  - транспортные средства;
  - объекты недвижимости и капитального строительства, по которым не закончены капитальные вложения, но которые фактически эксплуатируются (на дату начала фактической эксплуатации);
  - объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения (в периоде, в котором закончены капитальные вложения на дату оформления акта приемки–передачи/акта приемки законченного строительством объекта);
- капитализируемые затраты:
  - капитализируемые регламентные ремонты (с периодичностью более 12 месяцев);
- капитальные вложения в основные средства:
  - незавершенное строительство и капитальные вложения, связанные с приобретением, сооружением и изготовлением основных средств;
  - затраты по незавершенным капитализируемым регламентным ремонтам;
  - оборудование, требующее монтажа;
  - затраты на выполнение работ по восстановлению объектов основных средств (реконструкция, модернизация), работ по достройке и дооборудованию объектов основных средств;
  - затраты на выполнение капитализируемых капитальных ремонтов;
- прочие активы, раскрываемые в составе основных средств:
  - материалы, предназначенные для использования в инвестиционной деятельности;
  - авансы, выданные под приобретение основных средств, материалов, предназначенных для использования в инвестиционной деятельности.

Организация признает активы в качестве объектов основных средств зависимо от стоимостного критерия.

Лимит стоимости основных средств признается в размере до 100 тыс. руб. за единицу, при этом существенность информации о таких активах не должна превышать за отчетный период 5 % от статьи «Основные средства»). Затраты на приобретение, создание активов менее установленного лимита признаются расходами периода, в котором они понесены, в случае соблюдения уровня существенности.

В случае суммарного превышения совокупности объектов менее установленного лимита, Организация, в случае необходимости пересматривает и обосновывает смену лимита и/или уровня существенности. В отчетном периоде пересмотр лимита и уровня существенности не производились.

В качестве объекта основных средств признаются капитализируемые затраты по будущим обязательствам, связанным с выводом объектов основных средств из эксплуатации и восстановлением окружающей среды (расходы на ликвидацию

основных средств и рекультивацию земельных участков).

Капитализируемые затраты по будущим обязательствам, связанным с выводом объектов основных средств из эксплуатации и восстановлением окружающей среды, признаются в бухгалтерском учете по приведенной стоимости, которая рассчитывается как величина денежного потока на дату выполнения работ по восстановлению окружающей среды, необходимого для урегулирования данного обязательства, дисконтированная на период, равный ожидаемому сроку погашения этого обязательства на дату первоначального признания оценочного обязательства.

В фактические затраты, формирующие стоимость капитальных вложений в объекты основных средств, включаются затраты на ликвидацию (демонтаж) ранее использовавшихся основных средств Организации, в случае если ликвидация (демонтаж) этих основных средств предусмотрена проектом капитального ремонта.

легковые автомобили:

В отношении легковых автомобилей на дату признания активов в составе основных средств определяется ликвидационная стоимость равная нулю, так как ожидаемые поступления не могут быть определены однозначно.

амортизация:

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом для всех групп ОС, исходя из установленного срока полезного использования.

Срок полезного использования определяется при принятии объектов к учету в соответствии с учетом ожидаемого срока полезного использования, технических условий и рекомендаций организаций – изготовителей по эксплуатации объекта. Срок полезного использования объекта основных средств пересматривается в случае его существенного изменения в результате улучшения (повышения) первоначально принятых нормативных показателей функционирования объекта основных средств, в результате проведенной реконструкции, модернизации, капитального ремонта.

Капитализированные затраты на проведение регламентных ремонтов амортизируются равномерно в течение межремонтного периода.

Переоценка основных средств Организацией не производится.

Обесценение

С целью обеспечения достоверного отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности стоимости основных средств Организация проводит тестирование объектов основных средств на предмет обесценения стоимости.

Проверка на обесценение основных средств включает в том числе выявление признаков обесценения актива.

общие признаки обесценения объектов

Внешние признаки: резкое снижение справедливой (рыночной) стоимости объекта; произошли или произойдут значительные неблагоприятные изменения для деятельности компании или рынка; повысились рыночные процентные ставки, и это, вероятно, увеличит ставку дисконтирования и приведет к снижению возмещаемой суммы объектов; балансовая стоимость чистых активов компании превышает ее рыночную капитализацию.

Внутренние: наблюдаются признаки устаревания или физической порчи объекта; произошли или произойдут значительные неблагоприятные изменения, которые окажут влияние на применение объекта (простой актива, прекращение деятельности, в которой он используется, и др.); снизилась эффективность основного средства; затраты на покупку, эксплуатацию и содержание актива существенно выше первоначально запланированных.

не эксплуатируемые:

В составе основных средств по состоянию на 31 декабря 2025 г. отсутствуют объекты, фактически не эксплуатируемые Организацией. *(*

Инвестиционная недвижимость

В составе инвестиционной недвижимости учитываются основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование (кроме финансовой аренды) и (или) получения дохода от прироста ее стоимости.

В бухгалтерском балансе инвестиционная недвижимость отражена в составе строки 1160 «Инвестиционная недвижимость» по первоначальной стоимости за минусом суммы амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Объект недвижимости признается в составе инвестиционной недвижимости, если часть его площади подлежит передаче во временное пользование за плату или используется для удержания в целях получения выгоды от прироста стоимости, а другую часть, которая составляет менее 25 % общей площади, используется при производстве продукции, продаже товаров, при выполнении работ или оказании услуг либо для управленческих нужд, и указанные части не учитываются в качестве самостоятельных объектов.

Объекты недвижимости, переведенные из состава инвестиционной недвижимости в другие группы основных средств, учитываются по правилам, аналогичным прочим объектам основных средств в указанной группе.

Переоценка инвестиционной недвижимости Организацией не производится.

2.6. Финансовые вложения

В составе финансовых вложений признаются следующие категории активов, для которых предусмотрены различные требования к признанию и оценке:

- активы, классифицируемые как:
  - долговые инструменты, учитываемые по первоначальной стоимости (займы, депозиты**,** долговые ценные бумаги (государственные, муниципальные и корпоративные облигации, ценные бумаги банков, векселя, приобретенные права требований);
  - долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости с признанием изменений в отчете о финансовых результатах (конвертируемые облигации, инструменты с процентной ставкой, привязанной к биржевым индексам или ценам на товары, прочие инструменты);
- инвестиции в дочерние, ассоциированные и совместные компании (вклады в уставные капиталы, вклады в имущество, паи и доли, корпоративные акции);
- инвестиции в прочие долевые инструменты (корпоративные акции, паи инвестиционных фондов и т.д.);

- производные финансовые инструменты (свопы, форварды, фьючерсы и другие).

Активы, отраженные в составе финансовых вложений, при первоначальном признании принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости, с учетом всех расходов, непосредственно связанных с их приобретением, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Первоначальная стоимость активов, отраженных в составе финансовых вложений, по которой они приняты к бухгалтерскому учету, может изменяться в случаях последующей оценки.

Процент и дисконт (включая купонный доход) по активам, отраженным в составе финансовых вложений, признаются прочими доходами с даты возникновения у Организации права на их получение.

обесценение:

Финансовое вложение считается обесцененным, только если существует объективное свидетельство, указывающее на то, что одно или несколько событий, произошедших после первоначального признания актива, оказали влияние на расчетную величину будущих потоков денежных средств по данному активу и/или иного возмещения, которое может быть получено при его отчуждении.

При признании убытка от обесценения активов, отраженных в составе финансовых вложений, создается резерв под обесценение как разница между балансовой стоимостью актива и его возмещаемой величиной.

Стоимость финансовых вложений в рамках приобретенных прав по договору уступки прав требования №164-2018 от 13.04.2018 г. между ООО «НОВАТЭК-Челябинск» и АО «ЧЕЛЖБИ-1». по которым текущая рыночная стоимость не определяется, составила на 31 декабря 2025г. 1 985 тыс.руб., на 31 декабря 2024г. 1 985 тыс.руб.

Резерв под обесценение краткосрочных финансовых вложений не создавался.

2.7. Операционная аренда

В отчетном году в Организации общая сумма дохода по операционной аренде составила 175 256 тыс. руб., в 2024 году: доходы по операционной аренде составили 174 103 тыс.руб.

2.8. Запасы

Запасы отражаются в отчетности в оценке, соответствующей требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы»: по их фактической себестоимости.

Сырье, материалы и другие материальные ценности

Сырье, материалы, предназначенные к использованию в текущей деятельности, товары отражаются в отчетности по фактической себестоимости в сумме фактических затрат на их приобретение, заготовление, переработку, доставку и приведение в состояние, пригодное для их использования в запланированных руководством Организации целях. Списание сырья, материалов, товаров производится по *средней себестоимости*.

Резерв под обесценение запасов не рассчитывается. *материалы для управленческих нужд:*

Активы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются в составе запасов, и включаются в расходы периода, в котором были использованы.

2.9. Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и покупателями (заказчиками) с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Организация формирует резерв по сомнительным долгам по дебиторской задолженности, возникшей при расчетах за продукцию, товары, работы, услуги и не погашенной в срок, установленный договором, по непогашенным в срок процентам, по штрафам, пеням и неустойкам за нарушение условий договоров, признанных должником, или начисленных на основании вступившего в законную силу решения суда, а также по непогашенным в срок беспроцентным займам.

Величина резерва рассчитывается исходя из степени вероятности возврата задолженности с учетом периода ее просрочки.

Величина резерва по сомнительным долгам определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в отношении:

- свыше 90 календарных дней - в резерв включается 100 % просроченной задолженности
- от 45 до 90 календарных дней (включительно) - в резерв включается 50 % от суммы просроченной задолженности

Если срок возникновения сомнительной задолженности менее 45 дней, резерв по такому долгу не создается. При этом величина создаваемого резерва по итогам года, не может превышать 10 % от выручки за текущий год. При исчислении резерва по итогам кварталов его сумма не может превышать большую из величин – 10 % от выручки за предыдущий год или 10 % от выручки за текущий квартал.

При формировании резерва по сомнительным долгам убыток от обесценения признается прочими расходами.

Списание безнадежной задолженности производится за счет резерва по сомнительным долгам в сумме созданного по данной задолженности резерва. Безнадежная задолженность в сумме, превышающей созданный по ней резерв, списывается на прочие расходы. Сумма резерва, не полностью использованная в отчетном году для покрытия убытков от списания безнадежной задолженности, переносится на следующий год.

63, Резервы по сомнительным долгам	Сальдо на конец периода (руб.)	
Контрагенты	Дебет	Кредит
Голушко Айгуль Нуритдиновна		708,00
ЛИВКОМ ООО		13 494 504,58
РОСТЕЛЕКОМ филиал (покупатель)		2 122,99
Итого		**13 497 335,57**

2.10. Денежные средства и их эквиваленты

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи Организации и поступления в Организацию денежных средств и денежных эквивалентов (денежные потоки).

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в денежные средства и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Денежными эквивалентами для целей составления отчета о движении денежных средств признаются:

- депозиты до востребования;
- депозиты со сроком размещения 92 (девяносто два) дня и менее;
- депозиты с правом досрочного истребования денежных средств, в том числе бессрочные депозиты и депозиты с возможностью размещения денежных средств на срок более 92 (девяносто двух) дней, при соблюдении следующих условий:
  - денежные средства могут быть возвращены в короткий промежуток времени (менее 15 дней с даты выставления требования о возврате);
  - досрочное истребование не влечет за собой применения штрафных санкций;
  - отсутствует информация о факторах, ограничивающих досрочное снятие денежных средств с депозитов в случае возникновения необходимости их использования для покрытия текущих потребностей.

Применение в депозитном договоре ставки, зависящей от срока нахождения денежных средств на депозите, при котором не происходит снижение размера денежных средств, доступных Организации к истребованию с депозита, применением штрафных санкций или фактором, ограничивающим досрочное снятие денежных средств, не считается.

Депозиты с правом досрочного истребования денежных средств, удовлетворяющие вышеуказанным критериям, признаются денежными эквивалентами и подлежат раскрытию в отчетности в составе денежных средств.

По депозитам, признаваемым в качестве денежных эквивалентов, начисление дохода по процентам, производится по ставке исходя из фактического срока нахождения денежных средств на депозитном счете на отчетную дату.

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

- денежные потоки, связанные с перечислением денежных средств в депозиты и возвратом денежных средств из депозитов со сроком размещения до 12 месяцев;
- расчеты с бюджетом по уплате (возмещению) НДС в отчетном периоде - в составе денежных потоков от текущих операций;

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 22.01.2016 г. №07-04-09/2355) Организация в отчете о движении денежных средств включает суммы уплаченных страховых взносов в государственные внебюджетные фонды в данные по строке 4122 «в связи с оплатой труда работников».

Информация показателей строки 4119 «Прочие поступления»

Прочие поступления (4119) - за 2025 г.	
1. Прочие поступления по текущим операциям	1 263 302,70
2. Единый налоговый платеж	0,00
3. Выгоды и потери от валютно-обменных операций	0,00
4. Статьи, не включенные ни в один другой показатель отчета	45 120 000,00
Итого по группе показателей:	**46 383 302,70**

Ниже приведен подробный расчет каждого слагаемого

1. Прочие поступления по текущим операциям	
Оборот по счетам денежных средств и денежных эквивалентов по статьям вида "Прочие поступления по текущим операциям". Список счетов приведен ниже. Исключаются: - обороты между счетами денежных средств и денежных эквивалентов - денежные потоки, отображаемые в отчете свернуто. Свернуто отражаются суммы НДС.	
50.01	0,00
50.02	0,00
51	1 263 302,70
Возмещение ущерба по страховому.полису	70 550,00
Проценты по депозитному договору	1 192 752,70
53	0,00
55.01	0,00
55.02	0,00
55.04	0,00
57.01	0,00
Итого по показателю:	**1 263 302,70**

4. Статьи, не включенные ни в один другой показатель отчета	
Оборот по счетам денежных средств и денежных эквивалентов по статьям и счетам, не включенным в другие показатели. Список счетов приведен ниже. Исключаются: - обороты между счетами денежных средств и денежных эквивалентов - денежные потоки, отображаемые в отчете свернуто. Свернуто отражаются суммы НДС.	
50.01	0,00
50.02	0,00
51	45 120 000,00
3. Внутреннее перемещение денежных средств	0,00
Депозит списание	(759 800 000,00)
Депозит возврат	804 920 000,00
53	0,00
55.01	0,00
55.02	0,00
55.04	0,00
57.01	0,00
57.02	0,00
Положительное значение включено в строку "Прочие поступления" (4119)	**45 120 000,00**

Информация показателей строки 4129 «Прочие платежи»

Прочие платежи (4129) - за 2025 г.	
1. Прочие платежи по текущим операциям	(3 052 906,52)
2. Выгоды и потери от валютно-обменных операций	0,00
3. Статьи, не включенные ни в один другой показатель отчета	0,00
Итого по группе показателей:	**(3 052 906,52)**

Ниже приведен подробный расчет каждого слагаемого

1. Прочие платежи по текущим операциям
Оборот по счетам денежных средств и денежных эквивалентов по статьям вида "Прочие платежи по текущим операциям". Список счетов приведен ниже.

Исключаются: - обороты между счетами денежных средств и денежных эквивалентов - денежные потоки, отображаемые в отчете свернуто. Свернуто отражаются суммы НДС.	
50.01	0,00
50.02	0,00
51	(3 052 906,52)
Расходы на услуги банков	(96 856,23)
Прочие расходы	(1 712 000,00)
Прочие налоги и сборы	0,00
Всего	(40 962,00)
Суммы единого налогового платежа перенесены в одноименный показатель	40 962,00
Госпошлина	(266 000,00)
Благотворительность	(435 000,00)
Штрафы, пени	(33 312,50)
Страхование здания	(224 054,53)
Налог транспортный	0,00
Всего	(206 523,00)
Суммы единого налогового платежа перенесены в одноименный показатель	206 523,00
Налог земельный	0,00
Всего	(2 154 044,00)
Суммы единого налогового платежа перенесены в одноименный показатель	2 154 044,00
Налог на добавленную стоимость	0,00
Всего	(29 302 286,00)
Суммы единого налогового платежа перенесены в одноименный показатель	29 302 286,00
Налог на имущество	0,00
Всего	(14 883 550,00)
Суммы единого налогового платежа перенесены в одноименный показатель	14 883 550,00
Страхование ГО	(21 300,00)
Страхование здания	(187 250,00)
Страхование	(77 133,26)
53	0,00
55.01	0,00
55.02	0,00
55.04	0,00
57.01	0,00
Итого по показателю:	**(3 052 906,52)**

Информация о сумме доступных денежных средств и их эквивалентов

***Н*аименование показателя**	**на 31.12.25**	**на 31.12.24**	**на 31.12.23**
Денежные средства и денежные эквиваленты, всего	971 389,10	45 415 641,45	12 068 819,18
в т.ч.:			
Расчетный счет (в рублях)	801 389,10	125 641,45	68 819,18
Банковский депозит (в рублях)	170 000,00	45 290 000,00	12 000 000,00

2.11. Капитал

Уставный капитал

На 31.12.2025 величина уставного капитала Организации составляет *1 837* тыс. руб.

Добавочный капитал (без накопленной дооценки)

Добавочного капитала (без накопленной дооценки) составляет 306 тыс. руб., сформирован за счет поступления денежных средств от участников Организации в качестве безвозмездного финансирования.

Чистые активы

Расчет чистых активов осуществлен в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н.

№ п/п	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
1	I. Внеоборотные активы	596 824	379 837	395 704
2	II. Оборотные активы	13 798	51 400	27 654
3	Задолженность по вкладам в уставный капитал	-	-	-
4	**Итого активы, принимаемые к расчету***	**610 622**	**431 237**	**423 357**
5	IV. Долгосрочные обязательства	289 157	163 315	191 665
6	V. Краткосрочные обязательства	87 313	30 992	18 280
7	Доходы будущих периодов, связанные с получением государственной помощи и безвозмездным получением имущества	-	-	-
8	**Итого обязательства, принимаемые к расчету****	**376 470**	**194 307**	**209 945**
9	**Чистые активы*****	**234 153**	**236 930**	**213 412**

2.12. Обязательства

Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств) раскрыто в пояснении 8.1 к бухгалтерской отчетности.

2.13. Заемные средства

Задолженность по полученным займам и кредитам показывается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся процентов к уплате на конец отчетного периода согласно условиям договоров.

Основные расходы по полученным займам и кредитам начисляются в соответствии с порядком, установленным в договоре займа (кредитном договоре) и признаются прочими расходами в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

Долгосрочные займы (тыс. руб.)	Срок погашения	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Договоры							
Рыльских В.П.			220 000	137 000	200 000		283 000
17180 от 17.02.2012	**2025**		80 000	80 000			
Обороты за 2024			80 000	13 000			67 000
Обороты за 2025			67 000	67 000			
1732 от 19.01.2010			90 000	7 000			83 000
Обороты за 2025			90 000	7 000			83 000
20-76 от 15.01.2012	**2035**				200 000		200 000
Обороты за 2025					200 000		200 000

1142 от 04.04.2011	**2024**	50 000	50 000		
Обороты за 2023		50 000	33 500		16 500
Обороты за 2024		16 500	16 500		
Итого		**220 000**	**137 000**	**200 000**	**283 000**

Займы привлечены без обеспечения.

В отчетном году величина процентов по займам, включенных в состав прочих расходов, составила 63 764 тыс. руб. (36 039 тыс. руб. – в 2024 году).

2.14 Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность Организации перед поставщиками и подрядчиками определена исходя из цен, установленных договорами между Организацией и поставщиками (подрядчиками), с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

Авансы полученные отражены на 31.12.2025г. за минусом налога на добавленную стоимость, который составляет 1 510 тыс. руб. (873 тыс. руб. и 746 тыс. руб. на 31.12.2024 г. и 31.12. 2023 г. соответственно).

В бухгалтерском балансе задолженность по авансам полученным отражается без НДС.

Оценка классификации кредиторской задолженности в качестве краткосрочной и долгосрочной осуществляется первоначально при признании, исходя из условий погашения на дату признания, и на каждую отчетную дату из условий погашения на отчетную дату, независимо от характера кредиторской задолженности.

2.15 Обязательства по аренде

По договорам аренды земельных участков, по которым арендный платеж рассчитывается от кадастровой стоимости, изменения которой не зависят от изменения рыночных арендных ставок, Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде.

Данные арендные платежи признаются переменными арендными платежами и отражаются в текущих расходах в том отчетном периоде, в котором затраты фактически имели место.

2.16 Оценочные обязательства

Организация создает оценочные обязательства, связанные с:

- оплатой ежегодных отпусков (включая оплату основных и дополнительных отпусков);

Суммы начисленных за отчетный период оценочных обязательств относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Оценочные обязательства, связанные с выплатами персоналу, Организация отражает по строке 1540 «Оценочные обязательства»

Наличие и движение оценочных обязательств в разрезе их видов приведено в таблице 8.3 пояснения к бухгалтерской отчетности №8.

2.17. Отложенные налоговые активы и обязательства, налог на прибыль

Способы определения величины текущего налога на прибыль на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

В бухгалтерском балансе Организации суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются *свернуто.*

Ставка расчета текущего налога на прибыль, отложенных налоговых активов/обязательств и постоянных налоговых доходов/расходов в 2025 году составляет 25%.

В 2024 г. ставка текущего налога на прибыль составляла 20%, а ставка налога на прибыль для расчета отложенных налоговых активов и обязательств на 31.12.2024 г. составляла 25%. В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2024 года №176-ФЗ ставка налога на прибыль была повышена с 20% до 25% с 1 января 2025 года.

На конец отчетного периода в Организации формируется перечень отложенных налоговых активов, которые должны признаваться в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

Сумма начислений по всем позициям перечня, по которым степень вероятности получения налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки, оценивается как низкая, если получена новая оценка, по которой отсутствует вероятность возникновения налогооблагаемой прибыли в последующих отчетных периодах и/или если срок возможного использования налоговой прибыли на покрытие данных налоговых убытков не определен. В этом случае ранее признанный ОНА подлежит списанию со счета 09 «Отложенный налоговый актив» в размере суммы, отложенных налоговых активов, соответствующих таким налоговым убыткам на счет 99 «Прибыли убытки».

Если на конец отчетного итоговая оценка вероятности получения налогооблагаемой прибыли по ранее списанному ОНА изменится на высокую, то восстановление списанного ранее отложенного налогового актива производится сторнировочной или обратной записью в бухгалтерском учете на счет 99 «Прибыли убытки» и признается изменением оценочного значения, т.е. не является исправлением ошибки.

Расчет налога на прибыль

Отложенный налог на прибыль организаций (2412) - за 2025 г.	
Оборот по счетам 99.02 и 68.04.2 в корреспонденции со счетами 09 и 77	
Оборот по счету 99.02.О в корреспонденции со счетом 09	47
Оборот по счету 99.02.О в корреспонденции со счетом 77	158
Итого по показателю:	**205**

Отложенные налоговые активы 09	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит

Доходные вложения в материальные ценности	38			38
Основные средства	48		1	47
Оценочные обязательства и резервы		48		48
Резервы сомнительных долгов	3 374			3 374
Убыток текущего периода		1 110	1 111	
Итого	**3 460**	**1 158**	**1 112**	**3 507**

77, Отложенные налоговые обязательства	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Доходные вложения в материальные ценности		4 249				4 249
Основные средства		2 055	147			1 908
Оценочные обязательства и резервы		11	11			
Итого		**6 315**	**158**			**6 157**

2.18. Выручка

Выручка от реализации товаров/продукции, а также от выполнения работ и оказания услуг признается в момент перехода права собственности на продукцию, товары к покупателю или в периоде фактического выполнения (оказания) работ (услуг) при наличии права на получение этой выручки, вытекающего из конкретного договора или подтвержденного иным соответствующим образом, уверенности, что в результате операции произойдет поступление экономических выгод и при условии наличия возможности надежно оценить доход.

Величина выручки оценивается по справедливой стоимости полученного или ожидаемого к получению возмещения/исходя из цены, установленной договором за вычетом НДС.

Организация признает в качестве выручки поступления от предоставления за плату во временное пользование (временное владение и пользование) своих активов по договорам аренды (субаренды).

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды, поскольку экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет Организация. Доход от операционной аренды отражается в составе выручки.

В составе выручки отражен доход по операционной аренде в сумме 175 256 тыс. руб. за 2025 год (в сумме 174 103 тыс. руб. за 2024 год).

Информация о выручке по видам

Выручка (2110) - за 2025 г. (ед. изм. Руб.)	
1. Аренда недвиж. имущ. (Молодогв.2а)	108 627 764,31
2. Аренда недвиж. имущ.(Лайнер)	39 373 906,31

3. Аренда недвиж. имущ.(ВИПР)	16 538 620,58
4. Аренда прочего имущества (ВИПР)	3 240 000,00
5. Номенклатурные группы, не приведенные выше	7 475 783,36
Итого по группе показателей:	**175 256 074,56**

2.19. Расходы по обычным видам деятельности

В составе расходов отчетного периода признаются управленческие расходы, коммерческие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности

Управленческие расходы	***Сумма (руб.)***
Статьи затрат	
Агентское вознаграждение	1 422 851,50
Амортизация	30 300 389,04
Арендная плата за землю	196 081,32
Аудит	67 000,00
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	66 268,21
Водоснабжение и водоотведение	121 408,39
Госпошлина, сборы и обязательные платежи	266 000,00
Информационные, IT-услуги	5 684,80
Налог земельный	2 503 480,00
Налог на имущество	16 012 439,00
Налог транспортный	206 524,00
Не учитываемые в НУ	108 866,96
Оплата больничного	14 467,86
Оплата труда	8 162 809,58
Программа "Контур Диадок" Минимальный 100	1 380,00
Прочие затраты	33 003,61
Размещение и вывоз ТБО	510 259,12
Разработка рабочей документации	778 796,00
Ремонт и обслуживание автотранспорта	467 379,30
Ремонт и обслуживание здания	20 543 186,51
Ремонт и обслуживание придомовой территории	558 900,00
Ремонт и техническое обслуживание оборудования	1 459 709,53
Ремонт и обслуживание оргтехники	35 223,81
Сбор и утилизация светодиодных ламп	25 000,00
Списание ГСМ	658 342,65
Списание материалов	220 633,87
Ср-ва для формирования фонда кап. ремонта	1 890 491,88
Страхование имущества	407 242,02
Страхование КАСКО	4 083,29
Страхование ОСАГО	74 354,00

Страхование от бесполисных участников ДТП	9 185,76
Страховые взносы	2 017 157,09
Теплоснабжение	4 921 339,54
Техническое освидетельствование лифтов и эскалаторов	12 000,00
Услуги клининга	5 549 252,19
Услуги охраны	6 021 600,00
Услуги перевода	1 500,00
Услуги по доставке и перевозке грузов	7 309,27
Услуги связи	132 916,09
Участие в семинаре	2 900,00
Электронная база данных "Учет.Налоги.Право"	19 094,79
Электроснабжение	7 860 628,00
Юридические услуги, нотариус	18 500,00
Итого	**113 695 638,98**

Коммерческие и управленческие расходы признаются в том периоде, в котором были понесены и к которому они относятся.

2.20. Прочие доходы и расходы

В бухгалтерской отчетности прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникшие в результате аналогичных по характеру операций, отражаются развернуто, за исключением:

- операций по покупке/продаже иностранной валюты;
- курсовых разниц по операциям в иностранной валюте;
- доходов и связанных с ними расходов от переоценки финансовых активов по текущей рыночной стоимости на отчётную дату и предыдущей оценкой финансовых активов по видам активов;
- доходов и связанных с ними расходов от продажи и прочего выбытия основных средств и иных активов, отличных от денежных средств;
- доходов и связанных с ними расходов от начисления и восстановления оценочных резервов и оценочных обязательств;
- доходов от восстановления оценочных резервов и балансовой стоимостью списываемых активов в результате продажи или прочего выбытия;
- штрафов, пеней, неустоек за нарушение условий договоров;
- иных видов прочих доходов и расходов, если соответствующие правила учета предусматривают или не запрещают такое отражение.

Прочие доходы составили 352 тыс. рублей, прочие расходы составили 2 281 тыс. рублей, где:

прочие внереализационные доходы 75 тыс.

оценочные обязательства по оплате труда 67 тыс. рублей;

штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению 210 тыс. рублей.

прочие расходы 2 146 тыс. рублей;

расходы на услуги банков 97 тыс. рублей.

III. Корректировки в связи с исправлением в отчетном периоде существенных ошибок прошлых лет

Существенных ошибок прошлых лет не выявленно в отчетном году,

IV. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Бенефициарный владелец на 31.12.2025 - Рыльских Виталий Павлович.

Бенефициарный владелец на 31.12.2024 – Рыльских Виталий Павлович.

Расчеты по операциям Организации со связанными сторонами производятся денежными средствами.

К основному управленческому персоналу относятся генеральный директор и его прямые заместители.

К вознаграждениям основного управленческого персонала отнесены:

- вознаграждения за участие в органах управления;

- заработная плата;

- премии;

- оплата ежегодного отпуска;

- начисленные налоги и обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды;

- перечисления на добровольное медицинское страхование и страхование от несчастных случаев и болезней;

- прочие компенсации и выплаты.

Долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

ФОТ+взносы аппарата управления за 2025 год составил 1 639 тыс. рублей.

ФОТ+взносы аппарата управления за 2024 год составил 816 тыс. рублей.

V. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События, которые повлияли бы на формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности — отсутствуют.

VI. Информация о совместной деятельности

Организация не является участником договора о совместной деятельности.

VII. Управление рисками

Налоговые риски

На сегодняшний день российское налоговое и таможенное законодательство находится в стадии динамического развития, в том числе связанного с необходимостью реагирования на санкционное давление со стороны недружественных государств. Донастройка налогового законодательства происходит на регулярной основе, при этом отдельные его положения могут быть ***подвержены*** различному толкованию со стороны налогоплательщиков и налоговых органов. При этом позиция контролирующих органов также может быть подвержена изменениям с течением времени, в связи с чем нельзя исключать риска, что подход к налогообложению операций и деятельности, который не вызывал претензий контролирующих органов в прошлом, может быть оспорен в будущем.

Руководство Организации принимает управленческие решения с учётом действующего налогового законодательства.

Финансовые риски

Макроэкономические тенденции

Вследствие обострения геополитической ситуации наблюдается существенный рост волатильности на сырьевых и финансовых рынках. В текущих условиях невозможно определить, как долго сохранится повышенная волатильность и на каком уровне в конечном итоге стабилизируются ключевые финансовые показатели. Будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать.

Условия ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Организация осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. Российская экономика в значительной мере подвержена влиянию мировых цен на нефть и газ.

Рост геополитической напряженности и введение рядом стран в 2022-2025 годах санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Организации.

Кредитный риск

Кредитный риск- риск возникновения убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения дебитором/заемщиком обязательств в соответствии с условиями договора.

Максимальная подверженность кредитному риску представляет собой балансовую стоимость дебиторской задолженности.

Риск ликвидности

Риск ликвидности - риск несвоевременного или неполного исполнения Организацией своих обязательств.

Риск ликвидности Организации контролируется оценкой состояния ликвидности методом анализа денежных потоков, используется стресс-тестирование.

Правовой риск

Правовой риск- риск возникновения убытков вследствие нарушения Организации норм законодательства, условий заключенных договоров.

Правовой риск Организации контролируется путем мониторинга изменений законодательства, контролем за соответствием документации законодательству РФ.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования

Внутренний рынок

В связи с проведением политики либеризации валютного регулирования, риски, связанные с ними снижаются, и рассматриваются Организацией как несущественные.

Внешний рынок

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Организации в связи с отсутствием операций Организации на внешнем рынке

Репутационный риск

Репутационный риск – риск ущерба деловой репутации вследствие негативного восприятия деятельности со стороны контрагентов, контрольных и надзорных органов и иных заинтересованных лиц, которые могут негативно повлиять на поддержание существующих и (или) установление новых деловых отношений.

Репутационный риск Организации контролируется путем мониторинга информации в открытых источниках, соблюдением сотрудниками норм корпоративной этики, исполнением договорных обязательств перед контрагентами и т.д.

Стратегический риск

Стратегический риск- риск недостижения целей деятельности вследствие ошибок при утверждении стратегии развития и (или) несвоевременного пересмотра стратегии развития из-за несвоевременного реагирования на внешние факторы, влияющие на достижение целей деятельности.

Стратегический риск Организации контролируется путем проработки управленческих решений на основе текущей ситуации, потребностей клиентов и т.д.

Руководство Организации приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Генеральный директор ООО «ВИПР»_____ Рыльских В.П.

31.03.2026 г.