

**1. Прочие пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за январь – декабрь 2024г.
ООО Управляющая Компания «ЮОУ КЖСИ»**

1.1 Раскрытие дополнительной информации по организации.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЮОУ КЖСИ»

Сокращённое наименование ООО УК «ЮОУ КЖСИ» (далее – Общество).

Юридический адрес: 494091, г. Челябинск, ул. Труда, д64 ,по фактическому адресу:офис ул.Ск. Головницкого 32 а

Дата государственной регистрации: 13 сентября 2010г ОГРН 1107453008442

Уставный капитал Общества составляет 13 900 000 руб., по состоянию на 31.12.2023 оплачен полностью.

Учредители Общества: АО «ЮОУ КЖСИ» (доля 99,99% - 13 899 990 рублей),
ООО «Выбор» (доля 0,01% - 10,00 рублей)

Основным видом деятельности Общества является: управление недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.32.1).

В структуру Общества не входят обособленные подразделения

Среднесписочная численность на 01.01.2025г. составила 29 человек

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2024 год сформирована в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

1.2 Раскрытие информации об учетной политике.

1.Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

1.1 Основные средства.

Срок полезного использования ОС определяется на основании Классификации ОС, включаемых в амортизационные группы, согласно пункта 8 и 9 ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Активы, стоимость которых не превышает 100 000 руб. признаются не существенными активами. Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности этих активов при эксплуатации в Обществе, организован надлежащий контроль за их движением.

Амортизация начисляется ежемесячно линейным способом.

1.2 Материально-производственные запасы.

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как

- оргтехнику, расходные материалы к ней
- офисную мебель
- канцелярские товары.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов. Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов определяется по средней себестоимости. Средняя себестоимость рассчитывается периодически, по всем операциям за месяц.

ФСБУ 5/2019 "Запасы" применяется с отчетности за 2021 год.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5 отражаются в

отчетности за 2021 год перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место с января 2021 года, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

1.3 Учет доходов и расходов.

Доходами от обычных видов деятельности признаются:

- плата за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- доходы, связанные с оказанием услуг по управлению многоквартирным домом;
- работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими доходами.

Расходами по обычным видам деятельности являются:

- расходы, связанные с оказанием услуг по управлению многоквартирным домом;
- расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- расходы, связанные с содержанием имущества переданного в аренду.

Расходы, отличные от расходов от обычных видов деятельности, признаются прочими расходами.

Формирование себестоимости оказанных услуг (выполненных работ) формируется на счете 20 «Основное производство». Указанные расходы ежемесячно списывают в полном объеме в дебет субсчета 90-2 «Себестоимость продаж».

Управленческие расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», включаются в себестоимость и ежемесячно списываются в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы».

1.4 Резервы и оценочные обязательства.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Величина резерва определяется методом экспертных оценок. Резерв формируется по результатам инвентаризации дебиторской задолженности.

Общество формирует оценочное обязательство, связанное с оплатой предстоящих отпусков работникам на 31 декабря отчетного года по каждому сотруднику.

2. Учетная политика для целей налогового учета.

2.1 Основные средства.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 года № 1.

Амортизация начисляется ежемесячно линейным способом.

Амортизационная премия не применяется.

2.2 Материально-производственные запасы.

Стоимость материальных ценностей, включаемых в материальные расходы, определяется исходя из цены их приобретения (без учёта сумм налогов, подлежащих вычету либо включаемых в расходы), включая комиссионные вознаграждения, уплачиваемые посредническим организациям, ввозные таможенные пошлины и сборы, расходы на транспортировку и иные затраты, связанные с приобретением материальных ценностей.

Списание материально-производственных запасов осуществляется по средней себестоимости.

1.4 Резервы

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовый результат.

Общество формирует оценочное обязательство, связанное с оплатой предстоящих отпусков работникам на 31 декабря отчетного года по каждому сотруднику.

1.3 Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса.

Основные средства (строка 1150)

тыс. руб.

Основные средства	Остаточная стоимость 31.12.2024	Остаточная стоимость 31.12.2023
ТРАНСПОРТНЫЕ СРЕДСТВА		
Автомобиль Skoda Octavia	-	-
Автомобиль Ssang Yong KYRON	-	-
Трактор «Уралец»	1,7	1,7
Автомобиль Volkswagen Jetta B351CT174	572	610
МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЯ		
Пресс гидравлический ПГ-3	4	9
СООРУЖЕНИЯ		
Сети водоотведения квартала малоэтажной застройки «Лебяжье»	5592	5827
Сети водоснабжения квартала малоэтажной застройки «Лебяжье»	5432	5661
Жилой дом с.Кундравы, ул.1-я Плановая, д.21	1666	1734
Земельный участок с.Кундравы, ул.1-я Плановая, д.21	112	112
Нежилое помещение общей площадью №70, 89,3 кв. м, д.14 мкр 50 (Шмакова,13)	3107	3213
Жилое помещение №82 ул.Ск. Головницкого д.16	0	6432
Объект незавершенного строительства		
Сеть теплоснабжения	34029,3	22542
Право пользования активом (ППА)		
Водогрейная газовая котельная общей теплопроизводительностью 20800 кВт (Белый Хутор) Сети теплоснабжения Белый Хутор ЖД №4,3,11,12,2, Детский сад, Входная группа 201.01.24-01.01.29г	2915	-
Сети теплоснабжения Белый Хутор ЖД №4,3,11,12,2, Детский сад , Входная группа 201.01.24-01.01.29г	17192	-
Офис Ск.Головницкого 32 А	24821	27657
ЭКСКАВАТОР-ПОГРУЗЧИК JCB 3СХТ14М2NM	3527	4409
ИТОГО	98971	78208

На 31.12.2024 г. Общества имеет следующие арендованные основные средства на общую сумму 4 581 тыс. руб., отражаемые на за балансовом счете 001 «Основные средства в аренде»

№ п/п	Основное средство	Стоимость, тыс. рублей
----------	-------------------	---------------------------

1	Нежилое помещение общей площадью №132 мкр.Белый Хутор, ул. Светлая, д.2 (Помещение УК)КН 74:19:1203001:1568	2581
2	Часть нежилого помещения №9 расположенного по адресу: г. Челябинск, ул Труда 64	1 500
3	Автомобиль KIA JE OPTIMA C164 UB174	500

Дебиторская задолженность (строка 1230)

тыс. руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023
Поставщики и подрядчики	2375	938
Покупатели и заказчики	39451	32313
Расчеты по налогам, сборам и взносам	532	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	140	194
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	26231	21438
Расходы будущих периодов	16	56
Всего	68745	54939

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность отражена за минусом резервов по сомнительным долгам в сумме 16039 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2024 г. величина резерва по сомнительным долгам составляла 18485 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024г. – 16039 тыс. руб.

В отчетном периоде резерв по сомнительным долгам восстановлен в сумме 1184 тыс. руб.

Обществом в 2024 году была списана на финансовый результат дебиторская задолженность в сумме 9 тыс. руб.

Денежные средства (строка 1250)

Обществом открыты следующие счета в банках:

тыс. руб.

Наименование банка	31.12.2024	31.12.2023
ЧФ АО «СМП БАНК» (расчетный счет)	0	568
УРАЛЬСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"	92	0
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК (депозитные счета)	2220	746
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК (специальные счета капремонт)	156886	131621
ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г. ЕКАТЕРИНБУРГЕ	4224	2827
ВСЕГО	163422	135762

Общество в 2024 году имеет финансовые вложения в виде долгосрочных займов (строка 1240)

Пояснения (расшифровки) к статье «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса раскрыты в следующей таблице:

Наименование банка	31.12.2024	31.12.2023
ООО СЗ "БЕЛЫЙ ХУТОР"	2 000	2000
ООО СЗ СТРОЙЗАКАЗЧИК "ЮУ КЖСИ"	21 300	21300

Уставный капитал (строка 1310)

Уставный капитал Общества составляет 13 900 тыс. руб. и на 31.12.2024г. оплачен полностью.

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370)

На 31.12.2024 непокрытый убыток составила 8917 тыс. руб., на 31.12.2023 непокрытый убыток составил 22 937 тыс. руб.

Величина чистых активов по состоянию на 31.12.2024 составила 4983 тыс. руб., на 31.12.2023г. составила (9 037) тыс. руб.

Заемные средства (строка 1410)

Долгосрочные заемные средства, тыс. руб. нет

Заемные средства (строка 1510)

Краткосрочные заемные средства, тыс. руб. нет

Прочие обязательства (строка 1450)

ООО УК «ЮУ КЖСИ» является владельцем специальных счетов фонда капитального ремонта в Челябинском отделении № 8597 ПАО СБЕРБАНК, ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г. ЕКАТЕРИНБУРГЕ, в связи с чем, на Общество возложена обязанность формировать фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Сумма начисленных взносов в фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на 31.12.2024 г. составляют 180097 тыс. руб.

Кредиторская задолженность (строка 1520)

тыс. руб.

Наименование	31.12.2024	31.12.2023
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	79688	65677
Расчеты с покупателями и заказчиками	36437	54641
Задолженность перед персоналом по оплате труда	1017	1 044
Задолженность по социальному страхованию	708	5
Задолженность по налогам и сборам	2909	4673
Расчеты с подотчетными лицами	0,3	0,2
Расчеты с прочими кредиторами	901	844
Задолженность по арендным платежам	13415	4354
Всего	135075	131238

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность отражена за минусом НДС по авансам, полученным в сумме 7 273 тыс. руб. Кредиторская задолженность выросла за счет полученных авансов в счет будущих оказаний услуг.

1.4 Раскрытие информации отчета о финансовых результатах.

Выручка от реализации услуг (строка 2110)

Наименование	2024 год	2023 год
Реализация коммунальных услуг	46855	34615
Реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	137813	130763
Прочие платные услуги	28372	27395
ИТОГО:	213040	192773

тыс. руб.

За 2024 год выручка от реализации выросла на 20267 тыс. руб.

Себестоимость продаж.

тыс. руб.

Состав расходов	2024 год	2023 год
Материальные затраты	19568	21178
Расходы на оплату труда	8854	10100

Отчисления на социальные нужды	2822	3001
Амортизация	10884	8963
Услуги подрядных организаций	1185466	103676
Итого расходы по обычным видам деятельности	157594	146918

Прочие доходы

тыс. руб.

Состав прочих доходов	2024 год	2023 год
Госпошлина	509	466
Штрафы, пени, неустойки	2062	1930
Проценты к получению	4078	2433
Восстановление резерва по предстоящим отпускам	1201	348
Восстановление резерва по сомнительным долгам	1184	3180
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	253	163
Субсидия на компенсацию выпадающих доходов,	405	73
Прочие доходы	5768	5152
Итого:	15460	13745

Прочие расходы

тыс. руб.

Состав прочих расходов	2024 год	2023 год
Госпошлина	1002	713
Проценты к уплате	1005	1053
Расходы на услуги банков	3428	3227
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	9	66
Штрафы, пени, неустойки к уплате	204	383
Резерв по сомнительным долгам	-	-
Возмещение убытков	5387	4142
Прочие расходы	7722	7449
Итого:	18757	17033

Прибыль (убыток) Общества после налогообложения составила:

- на 31.12.2024 -14020 тыс. руб.
- на 31.12.2023 - 4 477 тыс. руб.

Учет расчетов по налогу на прибыль

В бухгалтерском балансе Общество отражает отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства развернуто.

По состоянию на 31.12.2024г. сумма отложенного налогового обязательства составила 15327тыс. руб., отложенного налогового актива составила 18417 тыс. руб. на 31.12.2024г

Виды активов, в оценке которых возникли временные разницы	31.12.2024	31.12.2023
Внеоборотные активы	471	378
Резерв по сомнительным долгам	437	674
Расходы будущих периодов (налоговый убыток)	6355	6488
Арендные обязательства	10097	4519
Убытки прошлых лет	1057	846
Итого	18417	12905

Виды обязательств, в оценке которых возникли временные разницы	31.12.2024	31.12.2023
Основные средства	12156	6428
Расходы будущих периодов (налоговый убыток)	1069	855
Резерв по сомнительным долгам	1246	799
Арендные обязательства	856	222
Итого	15327	8304

Условный доход по налогу на прибыль за 2024 год составил (874) тыс. руб.

Признание постоянного налогового расхода в сумме (300) тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил (1 511) тыс. руб.

1.5 Раскрытие информации о связанных сторонах.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Наименование или ФИО связанной стороны	Место нахождения юр. лица или место жительства физ. лица	Основание, в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания	Доля в уставном капитале, %	Вид и объем операций в отчетном периоде, (тыс. руб.)
1	АО«ЮУ КЖСИ»	494091, г. Челябинск, ул. Труда, д64	Учредитель доля 99,99%	30.08.2010г	99.99%	По состоянию на 31.12.2024г задолженность составляет 104 890 тр
2	ООО «Выбор»	494091, г. Челябинск, пл. Труда, д64	Учредитель доля 0,01%	30.08.2010г	0.01%	По состоянию на 31.12.2024г задолженность отсутствует
3	Биктемиров А.К.		Директор	13.12.2023		Выплачивалось вознаграждение

Перечень субъектов, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемые Обществом: нет.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество: нет

Бенефициарный владелец у Общества отсутствует, так учредителем участника Общества с долей в уставном капитале – 99,99% АО «ЮУ КЖСИ», является Министерство Имущества и Природных Ресурсов Челябинской Области.

1.6 Непрерывность деятельности Общества

Финансовая отчетность Общества составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

По состоянию на 31.12.2024 г. Величина чистых активов по бухгалтерскому балансу составила 4983 тыс. руб. Общество получило прибыль в сумме 14020 тыс. руб. за период январь-декабрь 2024г

Величина чистых активов общества имеет положительное значение и составляет по состоянию на 31.12.2024г 4983 тыс.руб.,31.12.2023г-(9037) тыс.руб., на 31.12.2022г-(13 514)

Руководство Общества выражает уверенность, что возглавляемое им Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяце после отчетной даты.) Основываясь на знании бизнеса и ожидаемых перспектив его развития, руководство Общества планирует в 2025 году принять на обслуживание дополнительно два многоквартирных дома. Планируемая выручка от оказания услуг по управлению этими многоквартирными домами составит 1300 тыс. руб. в год. Так же Общество планирует снизить расходы связанные с созданием резерва по сомнительным долгам за счет мероприятий

по взыскания просроченной дебиторской задолженности, как во внесудебном, так и судебном порядке.

1.7 Раскрытие информации об условных обязательствах и условных активах, оценочных обязательствах.

Условные обязательства, условные активы у Общества отсутствуют.

По состоянию на 01.01.2024г. величина оценочного обязательства, связанного с оплатой предстоящих отпусков работникам составляла 2174 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2024г. – 1390 тыс. руб. В отчетном периоде оценочное обязательство, связанное с оплатой предстоящих отпусков работникам признано в сумме 1597 тыс. руб., списано в счет оплаты отпусков в сумме 2380 тыс. руб.

1.8 События после отчетной даты.

События после отчетной даты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный 2024 год у Общества нет.

1.9 Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности Общества в 2024 году не было.

1.10 Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим, возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и оценивается как средний в связи с не обеспеченностью собственными оборотными средствами.

Отраслевые риски:

- увеличение количества конкурирующих организаций, , что может привести к снижению объемов производства;
- инфляция и рост цен на основные составляющие затрат Общества, что может вызвать их рост и снизить конкурентоспособность на рынке;
- низкая платежеспособность покупателей, вследствие чего – риск отвлечения денежных средств в дебиторскую задолженность;

Правовые риски:

- риски, связанные с изменением налогового законодательства.
В случае изменения налоговых условий для хозяйствующих субъектов (увеличение размера налога на прибыль, изменение порядка налогообложения по НДС), возможно снижение размера чистой прибыли Общества;
- риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам связанным с деятельностью Общества, которые могут негативно сказаться на результатах деятельности предприятия;
- риски, связанные с регулированием цен на тарифы ЖКХ.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Общество принимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

1.11 Противодействие легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма.

Общество не относится к организациям, осуществляющим операции с денежными средствами или иным имуществом, исходя из статьи 5 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О

противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма».

1.12 Наличие рисков, связанных с искажениями финансовой (бухгалтерской) отчетности.

Наличия рисков, связанных с искажением финансовой и бухгалтерской отчетности в результате недобросовестных действий у Общества в 2024 году нет.

1.13 Итоги инвентаризации.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) Обществом по состоянию на 31.12.2024г. проведена инвентаризация активов и обязательств. По результатам инвентаризации излишков и недостач не выявлено, материальных ценностей, подверженных обесценению не выявлено. Обществом по состоянию на 31.12.2024г. выявлена дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена в связи, с чем создан резерв по сомнительным долгам в сумме 16 069 тыс. руб.

1.14 Прочие сведения

Общество не является участником договора о совместной деятельности.

Прекращаемой деятельности у Общества в 2024 году не было.

Государственной помощи Общество в 2024 году не получало.

Общество не применяет ПБУ 2/2008 «Учет договоров строительного подряда».

Общество не применяет ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

Главный бухгалтер ООО УК «ЮУ КЖСИ»



Е.В.Байгазова

29 марта 2025 года