

Приложение
к бухгалтерской отчетности за 2025 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Лиговский 78»
ОГРН 1177847093313

13 февраля 2025 года
№ 10

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

1. Основные виды экономической деятельности

Виды деятельности общества в 2025 году-

- сдача в аренду помещений в здании по адресу – Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 78, корп.2 литер А;
- техническое обслуживание здания по адресу – Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 78, корп.2 литер А.

2. Учетная политика по бухгалтерскому учету

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Ответственным за состояние бухгалтерского учета является управляющий. Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной бухгалтерской компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0.

Далее по тексту ООО «УК Лиговский 78» именуется термином «организация».

2.2. Первичные учетные документы

Организация использует в качестве первичных учетных документов документы, составляемые в процессе деятельности организации по формам, установленным нормативными документами для обязательного или рекомендуемого применения (например, универсальный передаточный документ, товарно-транспортная накладная). При этом, применяются внешние формы документов, предусмотренные используемой бухгалтерской программой "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0.

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированной компьютерной программы "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0 (далее – «программа» «компьютерная программа»). Бухгалтерская и налоговая отчетность сдаются электронно, сданные (архивные) формы отчетности хранятся электронно в указанной компьютерной программе. сведения о сдаче этой отчетности хранятся электронно в указанной компьютерной программе, в связи с чем, исходя из принципа рациональности, вышеуказанная отчетность не хранится на бумажном носителе. Вся бухгалтерская и налоговая документация хранится в электронном виде в составе информационной базы в компьютерной программе "1С:Бухгалтерия 8", редакция 3.0, в связи с чем, исходя из принципа рациональности, бухгалтерская и налоговая документация не хранится на бумажном носителе.

2.3. Организация использует в качестве первичных учетных документов документы, составляемые в процессе деятельности организации по формам, установленным нормативными документами для обязательного или рекомендуемого применения. При этом, исходя из принципа рациональности, применяются внешние формы документов, предусмотренные используемой бухгалтерской

программой "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0. либо формы, разработанные организацией с использованием указанной компьютерной программы.

2.4. Регистры бухгалтерского учета

Регистры бухгалтерского учета ведутся в электронном виде, в связи с чем, исходя из принципа рациональности, не ведутся на бумажном носителе. Бухгалтерский учет ведется с применением регистров, предусмотренных в компьютерной программе "1С:Бухгалтерия 8", ред. 3.0.

2.5. Исправление ошибок и изменение учетной политики

Существенной признается ошибка, в результате которой показатель бухгалтерской отчетности искажается на пять и более процентов.

Организация, являясь субъектом малого предпринимательства, исправляет существенные ошибки предшествующего отчетного года, выявленные после утверждения бухгалтерской отчетности за этот год, без ретроспективного пересчета сравнительных показателей отчетности с включением прибыли или убытка, возникших в результате исправления указанной ошибки, в состав прочих доходов или расходов текущего отчетного периода в соответствии с п. п. 9, 14 Положения по бухгалтерскому учету "Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности" (ПБУ 22/2010), утвержденного Приказом Минфина России от 28.06.2010 № 63н.

Последствия изменения Учетной политики организация отражает в бухгалтерской отчетности перспективно, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

2.6. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, в порядке, определенном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 № 49.

2.7. Применение положений и стандартов по бухгалтерскому учету

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н
- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н
- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н
- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

2.8. Учет основных средств

В составе основных средств учитываются активы, удовлетворяющие критериям признания и стоимостью более 40 000 рублей (пункт 5 ПБУ 6/01).

Переоценка основных средств не производится (пункт 15 ПБУ 6/01).

Для начисления амортизации основных средств применяется линейный способ для всех основных средств (п. 17 ПБУ 6/01).

Срок полезного использования основных средств определяется исходя из ожидаемого срока использования объекта (п. 20 ПБУ 6/01).

Начисление амортизации начинается с момента признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания.

Проверка на обесценение основных средств не производится.

Проверка на обесценение капитальных вложений не производится.

2.9. Учет нематериальных активов

Организация не будет проверять нематериальные активы на обесценение в порядке, определенном МСФО (п. 22 ПБУ 14/07).

Срок полезного использования нематериальных активов определяется исходя из срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом (п. 26 ПБУ 14/07).

Переоценка нематериальных активов не производится (п. 17 ПБУ 14/07).

Стоимость нематериальных активов погашается путем накопления сумм амортизационных отчислений на отдельном счете.

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом (п. 28 ПБУ 14/2007).

2.10. Учет аренды

Организация применяет ФСБУ 25/2018 с учетом особенностей, установленных в настоящем пункте учетной политики по бухгалтерскому учету.

Организация, являющаяся микропредприятием и имеющая право применять упрощенные способы учета, применяет правила учета, предусмотренные последним абзацем пункта 13 ФСБУ 25/2018. Организация учитывает в стоимости ППА только величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, произведенные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты. Иные расходы организация учитывает как расходы текущего периода (п. 13 ФСБУ 25/2018).

Организация, являющаяся микропредприятием и имеющая право применять упрощенные способы учета, применяет правила учета, предусмотренные последним абзацем пункта 14 ФСБУ 25/2018. Организация первоначально оценивает обязательство по аренде как сумму номинальных величин будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 14 ФСБУ 25/2018).

Организация-арендодатель, поскольку вправе применять упрощенные способы учета, классифицирует все объекты учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды. В период 2023-2025 годы организация: 1) не предполагает передавать кому-либо в собственность предметы аренды; 2) не предполагает совершать сделки по реализации имущества с зачетом арендных платежей в погашение продажной стоимости такого имущества.

Арендная плата отражается в составе доходов от обычных видов деятельности поскольку предоставление недвижимого имущества в аренду является предметом деятельности организации (п. 5 ПБУ 9/99).

Организация, передавая имущество в аренду, не предъявляет контрагенту-арендатору условий о вложениях в улучшение имущества.

Совершение обеспечительных платежей не предусматривается в договорах аренды (как при поступлении в аренду, так и при предоставлении в аренду).

Допускается предоставление в аренду исключительно недвижимого имущества, срок полезного использования которого превышает срок аренды.

В части учета аренды имущества, переданного в аренду: 1) вся аренда является операционной (п.п. 27, 28 ПБУ 25/2018); 2) финансовая аренда не допускается. Всё имущество, переданное в аренду, является объектами учета операционной аренды (п. 28 ФСБУ 25/2018).

Имуществом, являющимся предметом аренды, могут являться исключительно нежилые помещения, которые находятся на кадастровом учёте в Росреестре. Аренда иного имущества не допускается.

2.11. 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
 - реагент противогололедный
- и т.п.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально суммам всех прямых затрат.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

2.12. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления.

Доходы, полученные в виде процентов по депозитам, всегда принимаются к учету в том квартале, в котором такие доходы фактически получены на расчетный счет организации, даже если такие доходы начислены за период, находящийся за пределами указанного квартала.

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99). Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

2.13. Пределы применения учетной политики.

В случае, если применение учетной политики будет не в полном объеме соответствовать требованиям, установленным в действующих ПБУ и ФСБУ, и при этом итоговые показатели бухгалтерской и налоговой отчетности будут соответствовать показателям, которые имелись бы при отсутствии такого неполного соответствия, следует применять учетную политику, при условии, что показатели бухгалтерской отчетности будут соответствовать требованиям, установленных пунктом 1 ст.13 федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ (ред. от 12.12.2023) "О бухгалтерском учете" и эти показатели будут сформированы на основании бухгалтерского учета.

3. Расшифровка показателей бухгалтерской отчетности

Наименование строки бух.отчетности (2025 год)	Наименование показателя	Значение показателя на 31.12.2025 (руб.)
Строка 1150 Основные средства Значение показателя на 31.12.2025 - 7 091 504,58	<p>ДОЛЯ 996/1000 В ПРАВЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК кадастровый номер 78:31:0001521:31 191040, Санкт-Петербург г, Лиговский пр-кт, дом № 78, корпус 2, литер А</p> <p>Помещение 1-Н 191040, Санкт-Петербург г, Лиговский пр-кт, дом № 78, корпус 2, литер А, помещение 1-Н</p> <p>Помещение 6-Н 191040, Санкт-Петербург г, Лиговский пр-кт, дом № 78, корпус 2, литер А, помещение 6-Н</p>	<p>5 748 849,4 (балансовая стоимость , общедомовое имущество – земельный участок под зданием)</p> <p>322 502,19 (балансовая стоимость с учётом амортизации, общедомовое имущество – помещение электрощитовой)</p> <p>1 020 152,99 (балансовая стоимость с учётом амортизации, общедомовое имущество – помещение теплового пункта)</p>
Строка 1250 Денежные средства	Расчетный счет	184 119,54
Строка 1240 Финансовые и другие оборотные активы в том числе дебиторская задолженность	Счета учета по состоянию на 31.12.2025 55.03 – 500 000 (депозит) 60.02 – 634 526 (дебиторская задолженность по поставщикам) 68.01 – 5 230 (начислено обязательство по НДС) 68.12 – 534 445 (начислено обязательство по УСН за 2024-2025 г.г.) 68.90 - 310 947,66 (положительное сальдо ЕНС)	1 985 148,66

Строка 1300 Капитал	Счета учета по состоянию на 31.12.2025 сч.80 – 30 000 сч.84 – 9 080 759,39	9 110 759,39
Строка 1520 Краткосрочная кредиторская задолженность	Счета учета по состоянию на 31.12.2025 сч.60.01 – 32 312,42 сч.68.06 – 75 952,00 сч.68.08 - 16 959,00 сч.69.09 - 24 412,5 сч.69.11 – 147,47 сч.70 - 230	150 013,39

Управляющий



Е.Я.Гуревич