

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Авеню»

Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых результатах за 2025 год в текстовой форме

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Сокращенное наименование – ООО УК" Авеню"

1.2. Юридический адрес: 454048, Челябинская обл., Челябинск г, Окружная 2-я ул., дом № 3

1.3. Дата государственной регистрации: 04.11.2002 г. (Наименование компании при регистрации ООО Фирма «Уют-Сервис». С 06.03.2019 г. ООО Фирма «Уют-Сервис» уведомило о смене наименования в связи с приведением его в соответствие с нормами пункта 1.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации, введенным Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-Ф. Полное фирменное наименование Общества- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Авеню»)

1.4. Численность сотрудников: 36 человек.

1.5. Уставный капитал составляет 10 000,00 (десять тысяч) рублей.

Участниками являются: Рожкова Ольга Петровна с долей 100 процентов;

1.6. Основным видом экономической деятельности ООО УК «Авеню» является «управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе» (код ОКВЭД 68.32). В рамках данного вида деятельности организация оказывает жилищные и коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирных домах. Для организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих данные виды деятельности установлена ставка единого налога в размере 7% (Закон Челябинской обл. № 277-ЗО 25.12.2015 г. ст.1 п.2 пп.13). Иная деятельность обществом не осуществляется. Данная деятельность подлежит лицензированию и является основной, ее доля в структуре доходов составляет 100%.

1.7. Сведения о руководстве и главном бухгалтере:

- Плотникова Татьяна Владимировна-директор;
- Скороходова Ирина Валериевна-главный бухгалтер.

1.8. Общество не имеет обособленных подразделений.

2. Информация об учетной политике

Организация использует УСН «Доходы минус расходы», НДС 5%

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета РФ. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики. Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет директор. Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на главного бухгалтера. Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.». При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

Как малое предприятие организация не применяет ПБУ 8/2010 и ПБУ 18/02.

3. Основные средства

В 2025 году учет основных средств ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденный Приказом Минфин от 17.09.2020 № 204н. После признания все ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету. Балансовая стоимость на отчетную дату определяется исходя из первоначальной стоимости и амортизации, без обесценения.

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
01.01, Основные средства в организации	1 101 489,81		281 288,00		1 382 777,81	
Ворота секционные подъемные АЛЮТЕХ			281 288,00		281 288,00	
Игровой комплекс нд 1202	224 595,00				224 595,00	
Насос GRUNDFOS DP-10-50-15-2-50B	113 360,00				113 360,00	
Смартфон Apple iPhone 13 Pro MAX 512GB Gold	139 990,00				139 990,00	
Теплообменник двухступенчатый	136 211,48				136 211,48	
Теплообменник Е6-49 (Елькина - 110)	157 666,66				157 666,66	
Теплообменник Е6-53 (Елькина д.110)	162 666,67				162 666,67	
Теплообменник ТПР-45	167 000,00				167 000,00	
Итого	1 101 489,81		281 288,00		1 382 777,81	

Счет, Наименование счета	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
02.01, Амортизация основных средств, учитываемых на счете 01		783 773,02		115 146,83		898 919,85
Ворота секционные подъемные АЛЮТЕХ				16 408,49		16 408,49
Игровой комплекс нд 1202		177 033,69		31 707,54		208 741,23
Насос GRUNDFOS DP-10-50-15-2-50B		113 360,00				113 360,00
Смартфон Apple iPhone 13 Pro MAX 512GB Gold		102 076,09		34 997,46		137 073,55
Теплообменник двухступенчатый		136 211,48				136 211,48
Теплообменник Е6-49 (Елькина - 110)		43 358,37		15 766,68		59 125,05
Теплообменник Е6-53 (Елькина д.110)		44 733,39		16 266,66		61 000,05
Теплообменник ТПР-45		167 000,00				167 000,00
Итого		783 773,02		115 146,83		898 919,85

4. Нематериальные активы

По итогам инвентаризации на 29 декабря 2025 года в составе НМА не числятся.

5. Запасы

По итогам инвентаризации на 29 декабря 2025 года в составе материально производственные запасы числятся на сумму 58 709,00 рублей (лента противоскользящая и дорожка грязезащитная). В ходе инвентаризации недостач не установлено.

Оценка МПЗ при списании их в производство и ином выбытии осуществлялось методом ФИФО. Материалы для управленческих нужд учитываются в расходах на дату приобретения. Применяются упрощенные способы

учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019. Запасы оцениваются по фактической себестоимости, без обесценения.

6. Финансовые и другие оборотные активы

Бухгалтерский учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» (ПБУ 19/02), утвержденным приказом Минфина РФ от 10.12.2002 № 126н. Согласно учетной политике для целей составления бухгалтерской финансовой отчетности необходимо относить к денежным эквивалентам открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, краткосрочные депозиты на срок до 1 месяца. На основании п.5 и п.23 ПБУ 23/2011 «Отчёт о движении денежных средств» (утв. Приказом Минфина РФ от 02.02.2011 г. № 11н) денежные средства на депозитных счетах не признаются денежным эквивалентом, а для целей формирования бухгалтерской отчетности являются финансовыми вложениями с последующим отражением в Бухгалтерском балансе (форма № 1) по стр.1240 раздела «Оборотные активы». В бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год остатки на депозитных счетах отражены в составе финансовых вложений.

Группа финансовых вложений	На 31.12.2025
Депозиты	9 600 000-00

Бухгалтерский учет расчетов с покупателями и заказчиками ведется по каждому документу, развернуто.

На основании п.70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ (в ред. приказа Минфина от 24.12.2010г. № 186н) в организации для целей бухгалтерского учета предусмотрено создание резерва по сомнительным долгам за реализованные товары (работы, услуги) по балансовому сч.62 «Расчеты с покупателями». По итогам отчетного года сомнительная и (или) не реальная для взыскания дебиторская задолженность отсутствовала – вся дебиторская задолженность по сч.62 «Расчеты с покупателями» является текущей, на основании чего, а также согласно методам, утвержденным в учетной политике, резерв по сомнительным долгам на конец 2025 года не создавался. Бухгалтерский учет расчетов с поставщиками и подрядчиками ведется по каждому договору.

6. Отчет о финансовых результатах

Выручка по видам услуг

Выручка (2110) - за 2025 г.	
90.01.1 Выручка	140 453 865,82
Содержание и текущий ремонт	100 689 860,71
Коммунальные услуги	25 328 368,14
Дополнительные услуги	14 116 159,52
Прочие платные услуги	319 477,45
90.03 НДС 5%	(4 304 895,95)
Итого по показателю:	136 148 969,87

Налоговое законодательство по НДС в части ЖКХ предусматривает льготы по НДС. К налоговым преференциям в части жилищно-коммунального хозяйства в первую очередь относится льгота, установленная [подпунктом 10 пункта 2 статьи 149 НК РФ](#), в соответствии с которым освобождена от налогообложения реализация услуг по предоставлению в пользование жилых помещений в жилищном фонде всех форм собственности. Нормами налогового законодательства определено, что освобождаются от обложения НДС операции по реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, при условии приобретения таких работ (услуг) у организаций и ИП, непосредственно выполняющих (оказывающих) их (подп. 30 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса).

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на следующие виды:

- Себестоимость продаж;
- Управленческие и коммерческие расходы. Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Наибольшую долю прочих расходов занимают «Расходы на обслуживание банка»: 1 910 948,71 руб.

Наибольшую долю прочих доходов занимают Штрафы, пени и неустойки к получению: 1 544 790,48 руб.

7. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

У Общества отсутствуют условные факты хозяйственной деятельности, по которым российские правила составления бухгалтерской отчетности требуют раскрытия в бухгалтерской отчетности за 2025 год. Соблюдение требований закона о противодействии легализации доходов:

– Общество в 2025 году не осуществляло операций, попадающих под требование Федерального закона № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма";

– Обществом не выдавались займы внешним консультантам, их работникам или государственным служащим на льготных условиях;

– не осуществлялись закупки по ценам, значительно отличающимся от рыночных;

– не имели место платежи наличными, отличающиеся от стандартных выплат сотрудникам, связанных с оплатой труда и хозяйственными (командировочными) расходами;

– не осуществлялись операции с организациями, зарегистрированными в офшорных зонах;

– не имели место платежи за товары или услуги, осуществляемые не в то государство, из которого поставлялись соответствующие товары и услуги;

– не осуществлялись операции, не разрешенные руководством Общества или не учитываемые надлежащим образом;

– нарушения или факты недобросовестных действий за 2025 год и до даты предоставления информации, которые могли бы оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за отчетный период со стороны руководства Общества и её работников, отвечающих за функционирование системы бухгалтерского учета и внутреннего контроля, не выявлены.

Информация о событиях, способных повлиять на бухгалтерскую (финансовую) отчетность за отчетный 2025 год:

– на дату представления информации Общество не имеет неразрешенных разногласий с налоговыми органами по поводу уплаты платежей в бюджет;

– в указанный период времени не имели место крупные сделки или суммы сделок выше уровня существенности, связанные с приобретением или выбытием основных средств, финансовых вложений, размещением денежных средств;

– по состоянию на 31.12.2025 г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, связанные с условными обязательствами;

– по состоянию на 31.12.2025 г. и на день предоставления информации не имели место какие-либо события, влияющие на расчет оценочных значений или суммы резервов;

– по состоянию на 31.12.2025 г. и на день предоставления информации, не имели место какие-либо события, которые могут поставить под сомнение надлежащий характер учетной политики, примененной при подготовке финансовой отчетности.

Общество предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости и планирует и в дальнейшем непрерывно продолжать свою деятельность.

Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего и согласно положениям, п.2 ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам» (утв. приказом Минфина от 08.11.2010 г. № 143н) информация по сегментам в бухгалтерской отчетности не раскрывается. Факты хозяйственной

деятельности, способные оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, подлежащие раскрытию согласно нормам ПБУ 7/98 "События после отчётной даты" (утв. приказом Минфина от 25.11.1998 г. № 56н в редакции от 20.12.2007 г. № 143н), в период между отчётной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствовали.

8. Прибыли и Убытки.

По данным отчетности за 2025 год в ООО УК «Авеню» сформировался убыток 873 тыс. рублей.

С 01.01.2025 г. ООО УК «Авеню» применяет ставку НДС 5%. В отличие от стандартных ставок НДС (20%, 10%), упрощенцы на ставке 5% **не могут принять входящий НДС к вычету**. Входящий НДС включается в стоимость приобретённых товаров, работ, услуг и имущественных прав. Фактически пришлось включить НДС в ту цену на собственные услуги, которая есть сейчас и нести дополнительные убытки. Увеличить стоимость услуг на сумму НДС в отрасли ЖКХ можно только после проведения собрания собственников жилья. В 2026 году ООО планирует пересмотр тарифов на свои услуги и, таким образом, обеспечит получение прибыли.