

**Приложение № 2 Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах.**

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И  
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СК ЭКСПЛУАТАЦИЯ"  
ЗА 2025 ГОД**

**г. Челябинск**

## **Основные сведения**

### **1.1 Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью (сокращенное фирменное название – Общество) является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: РОССИЯ, 454080, Челябинская обл, г.о. Челябинский, вн.р-н Центральный, г Челябинск, ул Героя России Яковлева А.В., д. 1, помещ. 2.

Общество (далее – «Общество») создано 10.10.2007, зарегистрировано в Инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Челябинска за основным государственным регистрационным номером 1077453019049. Свидетельство серия 74 №004699806.

Среднесписочная численность работающих в Обществе по состоянию на 31.12.2025 составила 2 чел.

### **1.2 Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества является: 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

### **1.3 Филиалы и представительства**

Общество не имеет филиалов и представительств.

### **1.4 Информация об органах управления**

Высшим органом Правления Общества является Общее собрание участников Общества.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется Управляющим индивидуальным предпринимателем Даниловым Дмитрием Юрьевичем на основании договора СКЭ/75 от 24.03.2025.

Участником Общества является: Дружков Е.В. – 100% долей.

### **1.5 Структура уставного капитала**

Уставный капитал Общества на 31.12.2025 г. составляет 10 тыс. руб.

### **1.6 Сведения об организации ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности в Обществе.**

Обществом заключен договор № БИК/180 от 01.07.2012 с Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Инновации Консалтинг" на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также подготовке бухгалтерской и иной отчетности.

### **1.7 Сведения о дочерних и зависимых обществах.**

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

## **2. Основа представления информации в отчетности**

### **Допущение непрерывности деятельности**

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство Общества несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие сведений, относящихся к непрерывности деятельности, за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеривается

ликвидировать организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Исходя из текущих условий деятельности руководство имеет достаточное основание полагать, что Общество располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности отсутствуют.

### **Существенные отступления от правил ведения бухгалтерского учета**

Существенной считается ошибка, которая в отдельности или в совокупности с другими подобными ошибками за один и тот же отчетный период привела к искажению строки бухгалтерского баланса на 5 и более процентов.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 году не возникло.

## **3. Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности**

### **3.1 Формы отчетности**

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из:

- Бухгалтерского баланса;
- Отчета о финансовых результатах; приложений к ним;
- Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах в текстовой форме.

Общество составило годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность на основании федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), установленных Министерством финансов Российской Федерации, и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области бухгалтерского учета. Формы бухгалтерской отчетности соответствуют требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», причем Общество самостоятельно определяет структуру и содержание бухгалтерских отчетов исходя из специфики своей деятельности и хозяйственных операций.

Отчетность составлена с соблюдением принципов полноты, существенности, нейтральности, сопоставимости и непрерывности деятельности, закрепленных в законодательстве Российской Федерации.

Формы бухгалтерского баланса, отчёта о финансовых результатах и пояснений сформированы таким образом, чтобы обеспечить последовательное представление информации от одного отчетного периода к следующему, обеспечивая необходимую степень детализации и раскрывая существенные факты хозяйственной деятельности Общества.

Данные представляемой бухгалтерской (финансовой) отчетности приводятся в тысячах рублей без десятичных знаков.

### **3.2 Учет операций по специальным счетам для капитального ремонта**

Для учета операций по специальному счету для капитального ремонта, открытому банком для Общества, используется счет 55 «Специальные счета в банках». Если счет открыт в рублях, то используется субсчет 55.04 «Прочие специальные счета», а если в валюте - то субсчет 55.24 «Прочие специальные счета (в валюте)». Если Банк и Общество заключили несколько Генеральных Соглашений, то для учета операций используется субконто 55 «Специальные счета в банках» «Банковские счета».

### **3.3 Запасы**

Учёт запасов ведётся в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость материалов и товаров включаются фактические затраты на приобретение (создание) данных запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

При отпуске материалов в производство, передаче товаров покупателям или списании запасов, себестоимость запасов определяется методом ФИФО, при котором первым списываются запасы, поступившие ранее, а остатки состоят из запасов последней закупки.

В силу осуществляемых Обществом видов деятельности незавершенное производство и готовая продукция отсутствуют.

### **3.4 Дебиторская и кредиторская задолженность**

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из условий договоров и первичных документов.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. В частности, сомнительной признается задолженность, если:

- должник не исполнил обязательство вовремя;
- долг не обеспечен залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- у должника значительные финансовые затруднения;
- в отношении должника возбуждены процедуры банкротства.

В бухгалтерском балансе задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями или иными способами, показана за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резервы сомнительных долгов отнесены на увеличение прочих расходов.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и относятся на финансовые результаты.

### **3.5 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы**

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об оценочных обязательствах, условных обязательствах и условных активах осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденного приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н".

Условным фактом хозяйственной деятельности является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависит от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

Учетной политикой Общества предусмотрено создание резерва предстоящих расходов на оплату отпусков. Резерв на оплату отпусков начисляется по накапливаемым отпускам ежемесячно по мере возникновения у сотрудников права на дни отпуска. Продолжительность ежегодного основного оплачиваемого отпуска признается 28 календарных дней. За каждый полный отработанный месяц любой сотрудник получает право на отпуск в размере 2,33 дня. Ежемесячно организация начисляет

резерв исходя из среднего заработка работника, умноженного на 2,33, плюс начисленные на эту сумму страховые взносы во внебюджетные фонды.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании оценочного обязательства в зависимости от его характера величина оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива.

### **3.6 Учет доходов**

Учет доходов осуществляется на счете 90.Ж «Выручка от продаж ЖЭУ», а доходы по иным видам деятельности учитываются на счете 90.01 «Выручка» с целью организации раздельного учета. Аналитический учет ведется по номенклатурным группам. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности. Если доходы по видам деятельности Общества являются регулируемыми ЕТО, то аналитический учет дополнительно ведется по территориальному признаку и категории потребителей.

Отражение доходов от оказания услуг физическим лицам производится с использованием автоматизированной системы "Город".

Расчеты по доходам с физическими лицами ведутся с использованием субсчета 62.Ж "Расчеты по ЖЭУ" на основании Объединенного счета-квитанции, формируемого и выгружаемого из системы "Город". Расчеты по доходам с юридическими лицами ведутся с использованием субсчета 62.ЖЮ "Долг за услуги ЖЭУ юр.лиц" на основании Акта сдачи-приемки услуг (работ), по теплоснабжающим организациям – дополнительно оформляется Ведомость потребленной тепловой энергии. Для промежуточных расчетов с покупателями используется счет 76.Ж "Расчеты по ЖЭУ".

Оплата за оказанные услуги отражается в учете на основании данных, выгружаемых из системы "Город". Если Общество в отношениях с собственниками помещений и ресурсоснабжающими компаниями выполняет роль управляющей организации и денежные средства за оказанные услуги по письменному указанию Общества перечисляются сразу из банка на расчетный счет ресурсоснабжающей организации, то оплата услуг, отражается Обществом на основании документа, выдаваемого банком, содержащего сведения о суммах, перечисленных на расчетный счет ресурсоснабжающей компании и сумме удержанной комиссии за перечисление денежных средств.

Ресурсы, потребленные на общедомовые нужды и потери по внутридомовым приборам учета, включаются в доходы Общества на основании Объединенного счета-квитанции (отражаются на счете 90.Ж «Выручка от продаж ЖЭУ»). При этом ресурсы, потребленные по общедомовым приборам учета, распределяются между собственниками пропорционально площади помещений, принадлежащих собственникам, а Потери по внутридомовым приборам учета распределяются пропорционально потребленным ресурсам. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Перерасчет потребленных ресурсов по заявлениям собственников на основании показаний индивидуальных приборов учета в сравнении с показаниями общедомовых приборов учета производится в порядке и сроки, установленные законодательством. Сумма корректировки отражается в составе доходов на счете 90.Ж «Выручка от продаж ЖЭУ» дополнительной проводкой или методом «красное сторно» на основании Объединенного счета-квитанция. Если Общество, по решению общего собрания собственников помещений, уполномочено выступать в качестве стороны, предоставляющей в пользование прочим организациям общее имущество собственников, то сумма доходов, поступающая от предоставления указанного имущества, не учитывается в составе доходов Общества, она отражается обособленно на счете 86.02 "Прочее целевое финансирование и поступления" в корреспонденции со счетом 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами». Направление расходования определяется в Смете на расходы, утверждаемой собственниками

помещений. Расходы до момента утверждения Отчета об исполнении договора управления отражаются обособленно на счете 86.08 "Расходы за счет целевого финансирования". В последующем после подтверждения целевого использования и утверждения собственниками Отчет об исполнении договора управления сумма поступившего целевого финансирования, учтенная на счете 86.08 "Прочее целевое финансирование", закрывается на счет 86.02 "Расходы за счет целевого финансирования". В доходы Общества включается только сумма вознаграждения, если оно предусмотрено договором или иным документом, который уполномочивает Общество на представление интересов собственников.

Предъявление пени за нарушение условий о своевременной оплате коммунальных услуг производится на основании п. 14 ст. 155 ЖК РФ на забалансовом счете 020 «Претензии предъявленные» на основании Объединенного счета-квитанции. При признании собственником предъявленных ему пени в бухгалтерском учете организации отражается прочий доход на счете 91.Ж "Доходы по штрафным санкциям ЖЭУ" на сумму признанных пени, сумма претензии в признанной части списывается с забалансового счета 020 «Претензии предъявленные». Подтверждением признания может быть оплата пени, вступление в силу решения суда или иное основание. В случае урегулирования разногласий с контрагентом сумма претензии в урегулированной части списывается с забалансового счета 020 «Претензии предъявленные».

Разовые дополнительные услуги населению, оплаченные через систему "Город" или оплаченные в кассу с выдачей документа, оформленного на бланке строгой отчетности, отражаются в составе доходов без использования счетов расчетов на основании Платежного поручения или Приходного кассового ордера.

### **3.7 Учет расходов**

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов организаций" ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н.

Учет расходов осуществляется на счете 20.Ж "Расходы ЖЭУ" и на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по видам затрат (в соответствии со справочником укрупненных ресурсов в классификаторе товаров, работ, услуг).

Учет расходов на счете 20.Ж «Расходы ЖЭУ» ведется по объектам ЖЭУ и по услугам ЖЭУ. Стоимость приобретенных Обществом ресурсов, услуг у ресурсоснабжающих организаций учитывается в составе расходов по обычным видам деятельности в момент приобретения на счете 20.Ж «Расходы ЖЭУ».

Учет расходов на счете 26 «Общехозяйственные расходы» ведется по статьям расходов.

Расходы, отраженные на счете 20.Ж "Расходы ЖЭУ" по окончании месяца списываются в дебет счета 90.Ж "Выручка от продаж, не облагаемых ЖЭУ" в Расходы, отраженные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", по окончании месяца списываются на счет 90.08 " «Управленческие расходы» в полном объеме.

При принятии решения о ремонте за счет средств собственников на общем собрании составляется Смета доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Собранные денежные средства на указанные цели учитываются обособленно на счете 86.02 «Прочее целевое финансирование и поступления». До момента утверждения Отчет о целевом использовании расходы учитываются на счете 86.08 "Расходы за счет целевого финансирования". После проведения ремонта утверждается Отчет о целевом использовании, который служит основанием для списания расходов на ремонт за счет средств целевого финансирования.

### **3.8 Арендованные основные средства**

В пользовании Общества находятся основные средства, право собственности на которые принадлежит третьим лицам. Пользование указанными объектами осуществляется на основании:

-договоров аренды;

Данные объекты не отражены в бухгалтерском балансе как право пользования активами, так как не выполняются условия для признания согласно положениям ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды".

Арендуемые объекты учитываются на счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах аренды.

### **3.9 Инвентаризация имущества и обязательств**

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также отражения в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, а также Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина РФ от 13.06.1995 № 49 и Приказ Минфина России от 13.01.2023 N 4н "Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

Инвентаризация запасов, денежных средств, расчетов с контрагентами проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года.

### **3.10 Изменения в учетной политике**

С 2025 года Общество начало применять ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность". Общество ожидает, что перечисленные стандарты бухгалтерского учета не окажут существенного влияния на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и движения денежных средств за 2025 г.

Управляющий Индивидуальный предприниматель

Данилов Д.Ю.