

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

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЛЕНАР"

ИНН 7449066585 , КПП 744901001, ОГРН 1077449004841

Адрес: 454108, Челябинская обл, Челябинск г, Тухачевского ул, дом № 17

## 1. Общая информация об организации

ООО Управляющая компания «Ленар» является коммерческой организацией, созданной и действующей в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата регистрации : 11.04.2007 г.

Общество относится к субъектам малого предпринимательства и в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» имеет право на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Численность сотрудников в организации 6 человек.

Основание составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год составлена в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», федеральными стандартами бухгалтерского учета, в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», с учетом права Общества на применение упрощенных способов ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Существенные ошибки прошлых отчетных периодов в отчетном году не выявлялись.

Оценочные значения, используемые при формировании бухгалтерской отчетности, в отчетном периоде не пересматривались.

## 2. Основные виды деятельности

Основные виды экономической деятельности Общества по ОКВЭД:

68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Управление осуществляется на основании Лицензии №0685 от 01.08.18 Продление от 10.11.22. Выдана ГУ «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» Срок действия лицензии до 11.01.28 г.

В управлении ООО Управляющая компания «Ленар» находится 65 домов.

Отчёт по количественным характеристикам по состоянию на 31 декабря 2025 г.

Адрес дома	Жилая площадь дома (тех.пасп)	Нежилая площадь дома (тех.паспорт)	Общая площадь дома (тех.пасп)	Кол-во л/сч	Жильцы: зарегистр.

1	ул. БАРБЮСА, д. 84	12 877,30	0,00	12 877,30	238	545
2	ул. БАРБЮСА, д. 124	2 560,20	0,00	2 560,20	60	105
3	ул. БАРБЮСА, д. 124А	3 553,20	0,00	3 553,20	80	145
4	ул. БАРБЮСА, д. 124Б	3 550,30	0,00	3 550,30	83	137
5	ул. БАРБЮСА, д. 126	3 507,70	38,00	3 545,70	79	142
6	ул. БАРБЮСА, д. 128	3 515,90	0,00	3 515,90	79	148
7	ул. БАРБЮСА, д. 128А	4 180,60	103,40	4 284,00	80	148
8	ул. БАРБЮСА, д. 132	2 624,90	0,00	2 624,90	61	119
9	ул. БАРБЮСА, д. 134	2 643,50	0,00	2 643,50	61	111
10	ул. БАРБЮСА, д. 134А	2 627,40	0,00	2 627,40	61	121
11	ул. БАРБЮСА, д. 136	2 673,49	0,00	2 673,49	61	110
12	ул. БАРБЮСА, д. 136А	2 570,50	58,50	2 629,00	59	110
13	ул. БАРБЮСА, д. 136Б	2 635,80	0,00	2 635,80	60	101
14	ул. БАРБЮСА, д. 138	2 638,70	0,00	2 638,70	61	116
15	ул. БАРБЮСА, д. 140	3 910,50	0,00	3 910,50	90	171
16	ул. БАРБЮСА, д. 140А	2 224,10	597,10	2 821,20	51	69
17	ул. БАРБЮСА, д. 142	3 720,10	668,10	4 388,20	71	140
18	ул. БАРБЮСА, д. 144	5 755,00	0,00	5 755,00	119	208
19	ул. БАРБЮСА, д. 144А	2 703,80	0,00	2 703,80	60	110
20	ул. БАРБЮСА, д. 144Б	2 707,30	0,00	2 707,30	60	91
21	ул. БАРБЮСА, д. 144В	2 704,10	0,00	2 704,10	60	88
22	ул. ВАГНЕРА, д. 73	8 790,10	0,00	8 790,10	185	380
23	ул. ВАГНЕРА, д. 75	2 568,10	0,00	2 568,10	60	101
24	ул. ВАГНЕРА, д. 77	3 527,40	0,00	3 527,40	81	148
25	ул. ВАГНЕРА, д. 81	3 532,70	0,00	3 532,70	80	121
26	ул. ВАГНЕРА, д. 82	1 284,50	332,30	1 616,80	32	37
27	ул. ВАГНЕРА, д. 84	3 936,00	0,00	3 936,00	99	174
28	ул. ВАГНЕРА, д. 85	3 530,80	0,00	3 530,80	81	139
29	ул. ВАГНЕРА, д. 88	4 420,22	0,00	4 420,22	94	199
30	ул. ВАГНЕРА, д. 110	4 447,20	0,00	4 447,20	98	179
31	ул. ВАГНЕРА, д. 112	4 524,10	0,00	4 524,10	100	182
32	ул. ВАГНЕРА, д. 112А	4 475,10	0,00	4 475,10	102	204
33	ул. ВАГНЕРА, д. 114	2 646,90	0,00	2 646,90	60	108
34	ул. ГОНЧАРЕНКО, д. 82	5 796,20	0,00	5 796,20	133	211
35	ул. ГОНЧАРЕНКО, д. 84	5 815,20	0,00	5 815,20	126	243
36	ул. ГОНЧАРЕНКО, д. 86	5 759,90	0,00	5 759,90	121	233
37	ул. ГОНЧАРЕНКО, д. 86А	5 671,00	0,00	5 671,00	124	247
38	ул. ГОНЧАРЕНКО, д. 90А	4 505,30	0,00	4 505,30	104	188
39	ул. ГОНЧАРЕНКО, д. 90Б	4 545,90	0,00	4 545,90	101	198
40	ул. ГРАЖДАНСКАЯ, д. 10	6 892,60	201,00	7 093,60	152	288
41	ул. ГРАЖДАНСКАЯ, д. 12	4 419,70	0,00	4 419,70	93	158
42	ул. ГРАЖДАНСКАЯ, д. 14	12 097,80	984,80	13 082,60	221	474
43	ул. ГРАЖДАНСКАЯ, д. 16	3 792,80	0,00	3 792,80	73	166
44	ул. ГРАЖДАНСКАЯ, д. 25	7 163,90	0,00	7 163,90	168	254
45	ул. ГРАЖДАНСКАЯ, д. 29	5 548,90	700,80	6 249,70	107	241
46	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 107	3 510,10	0,00	3 510,10	80	153
47	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 109	3 393,20	110,60	3 503,80	79	116
48	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 111	3 514,00	30,50	3 544,50	79	146
49	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 113	3 960,10	0,00	3 960,10	93	176
50	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 115	4 539,50	0,00	4 539,50	102	215
51	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 117	3 923,70	35,30	3 959,00	90	161
52	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 121	4 418,80	58,40	4 477,20	103	196
53	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 123	2 380,90	0,00	2 380,90	54	88

54	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 125	4 194,50	1 599,10	5 793,60	99	175
55	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 128	2 849,51	661,80	3 511,31	65	93
56	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 130	2 537,90	863,70	3 401,60	64	109
57	ул. ДЗЕРЖИНСКОГО, д. 132	2 542,50	773,30	3 315,80	64	101
58	ул. ОТЕЧЕСТВЕННАЯ, д. 1	2 624,10	0,00	2 624,10	66	117
59	ул. ОТЕЧЕСТВЕННАЯ, д. 15	1 571,30	0,00	1 571,30	53	52
60	ул. ОТЕЧЕСТВЕННАЯ, д. 17	3 954,20	0,00	3 954,20	92	173
61	ул. ЮЖНЫЙ БУЛЬВАР, д. 45	2 791,90	0,00	2 791,90	58	132
62	ул. ЮЖНЫЙ БУЛЬВАР, д. 47	5 339,10	0,00	5 339,10	132	203
63	ул. ЮЖНЫЙ БУЛЬВАР, д. 47А	2 704,40	0,00	2 704,40	61	116
64	ул. ЮЖНЫЙ БУЛЬВАР, д. 49	5 683,10	0,00	5 683,10	125	259
65	ул. ЮЖНЫЙ БУЛЬВАР, д. 51	3 775,50	32,30	3 807,80	76	119
	<b>Итого</b>	<b>265 785,02</b>	<b>7 849,00</b>	<b>273 634,02</b>	<b>5 864</b>	<b>10 808</b>

### 3. Учетная политика

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3». В программе указываются обобщенные показатели учета.

Детализация расчетов с собственниками жилых помещений в разрезе каждого жилого помещения, лицевого счета, зарегистрированных жильцов производится в специализированной программе учета «Центр начислений». В бухгалтерском учете данные показываются обобщенно по всем МКД на счете 62. (Кроме учета целевых средств )

Учет расчетов с собственниками нежилых помещений ведется с использованием программного продукта «1С:Предприятие 8.3»

Учет финансового состояния, доходов и расходов по каждому дому производится в специально разработанных регистрах. В целях соответствия Стандарту раскрытия информации (Постановление Правительства РФ №731) управляющая компания ведет отдельный учёт доходов и расходов, размещает данные в годовом отчете. Годовой отчете по каждому МКД строится на основании бухгалтерских регистров, данных Центра начислений, первичных документов, договоров управления. Отчет представляется в ГИС ЖКХ не позднее 31 марта года, следующего за отчетным. (Ст.161 часть 10.1 ЖК)

Реализация услуг, согласно своей лицензионной деятельности, осуществляется путем приобретения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих данные работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Реализация работ (услуг) собственникам жилых и нежилых помещений производится по цене, соответствующей стоимости их приобретения с учётом НДС у организаций или предпринимателей, непосредственно выполняющих такие работы (услуги).

Существенной признается информация, если ее показатель превышает 5 процентов соответствующей группы показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

С момента регистрации общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом «Доходы минус расходы»

### 4. Основные средства

К основным средствам относятся активы стоимостью свыше 100 000 руб. при одновременном выполнении условий, установленных ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Амортизация основных средств начисляется линейным способом ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия объекта к бухгалтерскому учету.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Элементы амортизации в отчетном периоде не изменялись.

Состав основных средств :на отчетную дату 31 декабря 2025 г. : Машина подметально-уборочная GS 50100, офисная техника

Первоначальная стоимость :171 тыс. руб.(Из них машины и оборудование 113 тыс.руб.;офисная техника 58 тыс.руб.)

За отчетный период поступило : офисная техника 106 тыс.руб. Начислено амортизации 31 тыс.руб

На конец отчетного периода: Первоначальная стоимость 277 тыс.руб. Накопленная амортизация 200 тыс.руб.

## 5. Аренда

Общество применяет упрощенный порядок учета в соответствии с подп. «в» п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Предмет аренды : нежилое помещение, по договору аренды №14 от 01.09.25 ,расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Отечественная 11-А.Площадь 25.3 кв.м.

Предмет аренды: Аренда рабочих мест по договору №14 от 01.09.2025 по адресу:454108, Челябинская обл, Челябинск г, Тухачевского ул, дом № 17.

Объекты аренды не предполагаются к выкупу ,не передаются в субаренду.

## 6. Запасы

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы на отчетную дату оцениваются по фактической себестоимости в соответствии с п. 32 ФСБУ 5/2019. Проверка на обесценение не проводится.

В составе запасов Общество отражает материалы и иные активы, используемые в основной деятельности.

Поступило за отчетный период сырье и материалы 2089 тыс.руб.

Списано за отчетный период сырье и материалы 2089 тыс.руб.

Списание запасов в производство осуществляется по средней себестоимости.

Запасов на конец отчетного периода организация не имеет.

## 7.Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность	1230	70095
в том числе:		
Расчеты с покупателями и заказчиками		61409
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		105
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		6

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8575
--	------

Расчеты с покупателями и заказчиками: дебиторская задолженность собственников жилых помещений в размере 62025 тыс. руб., уменьшены на сумму созданного резерва по сомнительным долгам 616 тыс. руб. Резерв по сомнительным долгам формируется по услугам, оказанных собственникам нежилых помещений.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками :авансовые платежи подрядным организациям за услуги, завершение которых планируется в 2026 г

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами:

счет 76.05-7951 тыс. руб.(учет расчетов по спец. счетам, целевых расчетов по кап. ремонту, текущему ремонту на основании решений собственников) ;

счет 76.06-34 тыс. руб.( ошибочный платеж подрядной организации по договору . Возврат осуществлен в 2026 г.)

счет 76.09-590 тыс. руб. ( дебиторская задолженность собственников нежилых помещений)

## 8. Денежные средства и денежные эквиваленты

Остаток по расчетному счету на 31.12.25 составляет 1495 тыс. руб. Счет 40702810953110001038, открыт в ПАО «Челябинвестбанк»

В управлении ООО УК «Ленар» находится 17 специальных счетов. На 31.12.2025 совокупный остаток по спец. счетам составил 16343 тыс. руб. Учет ведется по счету 55.04

### ООО УК "ЛЕНАР"

	55.04	Адрес МКД	Поступило средств руб.	Израсходовано средств руб.	Остаток на расчетном счете руб.
1	40705810121520000022, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	Гражданская 16	625 582,46		749 077,55
2	40705810219200000005, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Гончаренко 90А	3 664 015,73	2 226 097,20	1 437 918,53
3	40705810221520000061, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Барбюса 134 А	491 714,03		750 151,14
4	40705810321520000136, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Гончаренко 82	5 599 618,49	3 198 062,20	2 401 556,29
5	40705810421520000007, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	Гражданская 14	2 622 342,64	2 195 636,00	1 158 547,53
6	40705810519280097903, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	Гончаренко 84	873 983,69	936 433,00	251 927,42
7	40705810521520000062, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Барбюса 134 А	435 796,74		696 177,72
8	40705810521520000075, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Гончаренко 90 Б	823 072,73	4 029 754,00	767 551,75
9	40705810619280098080, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	Гончаренко 86 А	995 458,30	55 882,04	943 292,07
10	40705810621520000056, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Дзержинского 125	700 898,80		1 690 537,58
11	40705810721520000040, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Гражданская 25	1 191 201,70		1 490 416,17
12	40705810721520000121, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Отечественная 1	2 547 875,70	2 249 432,00	298 443,70
13	40705810721520000134, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Дзержинского 121	4 200 498,13	2 056 483,50	2 144 014,63
14	40705810821520000050, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Дзержинского 123	376 666,74		1 015 734,04

15	40705810921520000086, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Вагнера 112	4 700 910,42	4 153 202,00	547 708,42
16	40705810100810005729, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Дзержинского 111			
17	40705810721520000082, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	Вагнера 86			
	<b>Итого</b>		<b>29 849 636,30</b>	<b>21 100 981,94</b>	<b>16 343 054,54</b>

Учет задолженности по взносам в фонд кап. ремонта в разрезе лицевых счетов ведется в программе Центр начислений

## 9. Капитал и расчеты с участниками

Уставный капитал Общества составляет 30 000 руб.

Единственным участником Общества является Рябенко Максим Владимирович, доля участия — 100 процентов.

## 10. Заемные средства

На 31.12.2025 организация имеет два непогашенных беспроцентных займа :

430 тыс. руб.- займ ,предоставленный сторонней организацией( долгосрочный)

1200 тыс. руб. -займ, предоставленный учредителем (краткосрочный)

За отчетный период погашено долгосрочных займов на сумму 200 тыс.руб.

## 11. Кредиторская задолженность

	1520	32544
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		31293
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		1153
Расчеты по налогам и сборам		98

Расчеты с поставщиками и подрядчиками : задолженность по текущим и долгосрочным договорам с подрядными организациями, задолженность перед ресурсными организациями за декабрь 2025 г

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами: переплата и иные расчеты с собственниками нежилых помещений за оказанные услуги.

Расчеты по налогам и сборам : задолженность по налогу УСН за 4 кв.2025 г. на отчетную дату, погашена в феврале 2026 г.

Целевое финансирование :учет ведется на счете 86.02 .Отражаются начисления по специальным счетам, работы по кап. ремонту, начисления по установке общедомовых приборов учета, другие работы, утвержденные Решениями собственников. . Начисление формируются ежемесячно, согласно данных Центра начислений. Входящее сальдо по специальным счетам сформировано исходя из фактически поступивших денежных средств от Регионального оператора.

## 12. Прибыль

По итогам финансового 2025 года ООО Управляющая компания «Ленар» получило прибыль от основного вида деятельности в размере 3239 тыс. руб.

Существенный момент в формировании низкого уровня прибыли : возмещение ущерба собственникам в результате порчи имущества на сумму 2399 тыс .руб.

## 13. Органы управления

Единоличный исполнительный орган — директор Богуславский Павел Дмитриевич (Решение № 1 от 09.01.24).

Главный бухгалтер — не предусмотрен

## 14. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

В состав годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год включены:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Директор



Богуславский П.Д.