

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах  
Общества с ограниченной  
ответственностью «Жилищно-  
эксплуатационное управление»  
за 2025 год**

## **1 Общая информация**

### **1.1 Общая информация об ООО «Жилищно-эксплуатационное управление»**

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление» (ООО «Жилищно-эксплуатационное управление» - далее «Общество»), является коммерческой организацией, созданной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Общества: 454004, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Академика Королева, д.42.

Общество создано 03.03.2003г., зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по Калининскому району г. Челябинска за основным государственным регистрационным номером 1037402323771 Свидетельство 74 №001798789

Уставный капитал на 31.12.2025 года. составляет 10 тыс. руб.

Участники Общества:

Наименование участника	Доля, %
Дружков Егор Владимирович	100%

Среднесписочная численность работающих в Обществе в 2025 году составила 1 человек.

### **1.2 Основные виды деятельности**

Основным видом деятельности Общества является:

- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

### **1.3 Информация об исполнительных и контрольных органах Общества**

Высшим органом Правления Общества является Общее собрание участников Общества.

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Управляющий ИП Кандеров А.Г., действующего на основании Устава Общества и Договор на осуществление функций Единоличного исполнительного органа Общества ЖЭУ/50 от 31.03.2025г.

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

Обществом заключен договор № БИК/195 от 01.07.2012г. с Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Инновации Консалтинг» на оказание услуг по ведению бухгалтерского и налогового учета, а также подготовке бухгалтерской и иной отчетности.

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

### **2.1 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, отчета 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.

#### **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 Пояснения к статьям бухгалтерского баланса**

#### **3.1 Основные средства**

Объект учета отсутствует.

#### **3.2 Запасы**

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета "Запасы" (ФСБУ 5/2019), утвержденного приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету 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.

Товары учитываются по фактической себестоимости, которая включает затраты, связанные с приобретением.

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.

### **3.3 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 отнесение 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 5 соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платёжеспособности) 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 возбудили процедуру 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.

### **3.4 Прочие оборотные активы и прочие обязательства**

Учет взносов на капитальный ремонт:

Владелец специального счета – Общество.

Если Общество, по решению общего собрания собственников МКД, стало владельцем специального счета на капитальный ремонт, то оно открывает специальный счет с учетом требований законодательства. В бухгалтерском учете денежные средства, поступившие для зачисления на специальный счет на финансирование капитального ремонта учитываются на счете 55.04 «Прочие специальные счета». Аналитический учет по счету 55.04 «Прочие специальные счета» ведется в разрезе источников их поступления (Объекты ЖЭУ – МКД).

Сумма денежных средств, поступающая на капитальный ремонт, не учитывается в составе доходов Общества, она отражается обособленно на счете 86.08 «Расходы за счет целевого финансирования». Эти средства не являются для Общества авансами, поскольку между Обществом и собственниками помещений не возникли обязательственные отношения по поводу выполнения конкретных работ. Обязательства Общества ограничиваются действиями по администрированию специального счета (начислению платы, выставлению счетов, сбору денежных средств, их хранению, принудительному взысканию долгов, раскрытию информации и представлению отчетности).

Счет 86.08 "Расходы за счет целевого финансирования" предназначен для обобщения информации о движении средств, предназначенных для осуществления мероприятий целевого назначения, а именно средств, направленных на капитальный ремонт. Аналитический учет по счету 86.08 «Расходы за счет целевого финансирования» ведется по назначению целевых средств (Услуги ЖЭУ – капитальный ремонт) и в разрезе источников поступления их (Объекты ЖЭУ – МКД).

Сумма остатка средств по счету 55.04 «Прочие специальные счета» для целей составления отчетности не признается денежным эквивалентом, т.к. не отвечает условиям признания в составе таких активов, с учетом того, что Общество не имеет права распоряжаться денежными средствами с этого счета. В Бухгалтерском балансе сальдо по 55.04 «Прочие специальные счета» отражается в составе прочих активов. Остаток по счету 86.08 "Расходы за счет целевого финансирования" в Бухгалтерском балансе отражается в составе прочих обязательств.

Владелец специального счета – Региональный оператор.

В случае выбора способа формирования фонда на специальном счете независимо от того, кто является его владельцем, на Обществе лежит обязанность обеспечить надлежащее содержание общего имущества, а именно спланировать и провести капитальный ремонт, а также обязанность по соблюдению стандартов управления МКД: начислению платы, предоставлению платежных документов, взысканию задолженности. Фонд капитального ремонта является источником финансирования работ УК (в будущем) независимо от того, что физически на счетах Общества нет соответствующих денежных средств. Для оценки уровня финансовой устойчивости Общества в перспективе пользователи отчетности должны иметь информацию о размере накопленного фонда капитального ремонта.

Фонд ремонта учитывается на балансе Общества точно так же, как если бы оно было владельцем спецсчета. При этом фактическое поступление денежных средств отражается на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Сумма остатка средств по счету 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» для целей составления отчетности не признается ни денежным эквивалентом ни дебиторской задолженностью, т.к. не отвечает условиям признания в составе таких активов, с учетом того, что Общество не имеет права распоряжаться денежными средствами с этого счета.

### **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 зависят 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.

#### **4 Пояснения к статьям отчета о финансовых результатах**

##### **4.1 Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с требованиями ПБУ 9/99 «Доходы организации» и ПБУ 10/99 «Расходы организации» соответственно.

Доходами Общества признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества).

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности (выручка от реализации);
- прочие доходы.

Учет доходов осуществляется на счете 90.Ж «Выручка», аналитический учет ведется по объектам ЖЭУ, услугам ЖЭУ, номенклатурным группам. Доходы по иным видам деятельности учитываются на счете 90.01 «Выручка» с целью организации раздельного учета. Аналитический учет ведется по номенклатурным группам. Доходы отражаются таким способом, который обеспечивает получение информации о доходах по видам инвестиционных проектов. Номенклатурные группы определяются в зависимости от видов деятельности. Для отражения доходов от разовых услуг и прочих доходов используется счет 91.01 «Прочие доходы».

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».

Расходами Общества признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества).

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Учет расходов осуществляется на счете 20.Ж «Расходы ЖЭУ» по объектам ЖЭУ, услугам ЖЭУ, статьям затрат; на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по видам затрат (виды

затрат соответствуют укрупненным ресурсам в справочнике в классификаторе товаров, работ, услуг). Расходы, отраженные на счете 26 "Общехозяйственные расходы".

Расходы ЖЭУ собираются на счете 20.Ж «Расходы ЖЭУ». После окончания отчетного периода расходы, отраженные на данном счете, распределяются и списываются на счета финансового результата (90.Ж; 91.02).

Общехозяйственные расходы собираются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». После окончания отчетного периода расходы, отраженные на данном счете, распределяются и списываются в установленном порядке на счета финансового результата (90.08, 91.02).

#### **5. 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".

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

#### **6. 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.

#### **7. Изменения в учетной политике**

С 2025 года Общество начало применять ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность", ФСБУ 6/2022 «Основные средства». 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

Кандеров А.Г.