Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО УЖК «Радомир-Инвест»
за 2025 год

1. **Сведения об организации:**

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая жилищная компания «Радомир-Инвест»

Юридический адрес: 620092, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Высоцкого, д. 30, оф.1

Дата государственной регистрации: 31.07.2006 г.

ИНН/КПП: 6670132726 / 667001001.

ОГРН: 1069670132036

Уставный капитал Общества составляет 100 тыс. руб., состоит из 100% доли – физические лица. Бенефициарными владельцами компании являются граждане Российской Федерации: Ронжина Юлия Сергеевна, Копытов Михаил Владимирович.

Основным видом деятельности ООО УЖК «Радомир-Инвест» и основным доходом является управление и обеспечение технической эксплуатации жилого фонда, которое включает в себя: обеспечение коммунальными ресурсами (электроэнергия, газ, ХВС, ГВС, отопление); техническое обслуживание жилого фонда (аварийное обслуживание, уборка МОП, придомовой территории и др. согласно минимального перечня услуг по ППРФ 491 от 13.08.26 в ред. От 07.03.25) (68.32.1).

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет с 01.09.2019г. Юлия Сергеевна Ронжина - Управляющий ООО УЖК «Радомир-Инвест», действующий на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества управляющему – индивидуальному предпринимателю от 01.09.2025 года № 1-УК/2025

Численность сотрудников, работающих в Обществе по состоянию на 01.01.2026г. составляет 16 человек.

Дочерних и зависимых обществ нет.

Бухгалтерская отчетность ООО УЖК «Радомир-Инвест» за 2025 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона от 6 декабря 2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 году не имелось.

В 2025 году Обществом применялась общая система налогообложения. ООО УЖК «Радомир-Инвест» применяет льготу по НДС на основании ст.149 пп.29, пп.30 Налогового кодекса РФ. Учетной политикой предприятия предусмотрено ведение раздельного учета в части доходов, облагаемых и необлагаемых НДС.

2. **Сведения об учетной политике организации. Существенные способы ведения учета**

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с:

- Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утв. приказом Министерства финансов России от 29 июня 1998 г. № 34н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утв. приказом Министерства Финансов России от 6 октября 2008г. № 106н;
- Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утв. приказом Министерства финансов России от 6 июля 1999 г. № 43н;
- Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утв. приказом Министерства финансов России от 31 октября 2000 г. № 94н;

• Приказом Министерства финансов России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

Бухгалтерский учет ведется сторонней организацией, оказывающей специализированные услуги по учету хозяйственной деятельности в соответствии с договором. Учет ведется в программе 1С УПП ЖКХ версия 1.3, принадлежащей сторонней организации с обеспечением удаленного доступа для сотрудников Заказчика (по необходимости).

В качестве форм первичных документов используются унифицированные типовые формы, разработанные Госкомстатом России, формируемые бухгалтерской программой УПП ЖКХ версия 1.3 Перечень форм, утвержденный для применения в организации.

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в типовой версии программы 1С УПП ЖКХ версия

Инвентаризация имущества и обязательств проводится один раз в год перед составлением годового баланса по состоянию на последний день отчетного года, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, федеральными и отраслевыми стандартами, регулирующими ведение бухгалтерского учета.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.

При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 10% от величины большего срока.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к объектам основных средств, но с первоначальной стоимостью не более 100 тыс. руб. без учета НДС, учитываются в составе материально-производственных запасов с использованием первичных документов, предусмотренных для учета материалов, и единовременно списываются на расходы по мере их ввода в эксплуатацию.

Единицей учета материально-производственных запасов является номенклатурный номер материального запаса.

Расходы, отраженные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в течение месяца, полностью списываются по его окончании в дебет счета 90.08 «Продажи» без распределения по видам деятельности.

Себестоимость оказываемых услуг определяется исходя из всех фактических затрат организации с учетом общехозяйственных, связанных с оказанием соответствующего вида услуг.

Доходы, отличные от доходов по обычным видам деятельности считаются прочими доходами и расходами. Информация о прочих доходах организации отражается на счете 91 "Прочие доходы и расходы". В бухгалтерской отчетности прочие доходы отражаются развернуто.

Резервы создаются по сомнительной дебиторской задолженности населения**.** Создание и восстановление резерва по сомнительным долгам в целом, без разделения по каждому долгу, осуществленные в течение отчетного года, подлежат отражению в отчете о финансовых результатах свернуто: задолженность граждан за содержание жилья и коммунальные услуги признается сомнительной на основании ежемесячного отчета Единого Расчетного Центра, от 45 до 90 дней-50%, глубиной свыше 90 дней – 100%.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не отражается в бухгалтерском учете при условии, если затраты на резерв не превышают статьи «Фонд оплаты труда (заработная плата и страховые взносы управленческого персонала)» более чем 6%.

Целевое финансирование – это выделение (юридическими, физическими лицами, бюджетом и т.п.) финансовых ресурсов, денежных средств с целевым назначением для использования в качестве средства достижения определенной цели, решения социально-экономической проблемы, создания определенного объекта. Движение средств, полученных организацией в качестве целевого финансирования, отражается на балансовом счете 86 «Целевое финансирование» и 96.04 «Резервный фонд» Аналитический учет на этих счетах ведется по назначению целевых средств в разрезе источников финансирования:

а) начисление по статье «целевой сбор» отражается проводкой (Дт 76.05 Кт 86.02)

б) начисление по статье «аренда МОП доля собственников» (Дт 62 Кт 86.02)

в) субсидии, полученные из соответствующего бюджета в рамках реализации государственной программы (Дт 76.05 Кт 86.01)

г) целевые отчисления собственников в «фонд текущего ремонта, включая мероприятия по энергоэффективности»

Источником финансирования целевого «фонда текущего ремонта, включая мероприятия по энергоэффективности» являются средства, поступающие в управляющую компанию от применения повышающих коэффициентов по коммунальным услугам и дополнительные взносы на финансирование текущего ремонта при условии утверждения данного порядка общими собраниями собственников домов.

В целях рациональности ведения учета и соблюдения обособленности учета целевых средств (безусловные и условные целевые средства) формирование и расходование целевого «фонда текущего ремонта, включая мероприятия по энергоэффективности» отражается по сч.96 субконто 04 «фонд текущего ремонта, включая мероприятия по энергоэффективности». Аналитический учет целевых средств в разрезе домов ведется в регистрах экономической службы. Сальдо и обороты по сч.96 по субконто «фонд текущего ремонта, включая мероприятия по энергоэффективности» подлежат отражению в Бухгалтерской отчетности в соответствии с принципами отражения целевых средств.

Остаток неиспользованных целевых средств в бухгалтерской отчетности отражается по строке 1450 «Прочие обязательства».

При выделении Обществу из бюджета средств на компенсацию льгот, предоставляемых отдельным категориям населения в связи с потреблением услуг по регулируемым (в форме тарифов) видам деятельности нормы ПБУ13/2000 не применяются.

3. Нематериальные активы

По стр. 1130 «Нематериальные активы» в бухгалтерском балансе отражено программное обеспечение в размере 45 тыс. руб. со сроком списания более 12 мес.

4. Денежные средства

По состоянию на 31.12.2025г. остаток денежных средств на счетах в банках составляет 33 952,4 тыс. руб., в том числе:

наименование банка	Сумма (тыс. руб.)
ОАО "УБРИР" (Расчетный)	1 690,1
СВЕРДЛОВСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" (Расчетный) (С.26/2)	2 981,8
СВЕРДЛОВСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК" (Расчетный)(Выс.30)	11 620,0
УРАЛЬСКИЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" (Расчетный) Нов 9/2	1 750,8
УРАЛЬСКИЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" (Расчетный) Нов 39	8 137,0
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" (Новгородцевой д.5 к.3	2 764,4
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" (Расчетный)Сыр 26/1	4 821,4
ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" (Расчетный)	186,9
Итого	**33 952,4**

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Основным дебитором является население МКД.

По состоянию на 31.12.2025г. сумма задолженности населения МКД составляет 300 341,1 тыс. руб.

По состоянию 31.12.2025г. сумма задолженности населения МКД составляла 283 713,5 тыс. руб.

По дебиторской задолженности населения по состоянию на 31.12.2025г. сформирован резерв сомнительных долгов в сумме 32 287,9 тыс. руб. Будущие последствия изменения величины резерва сомнительных долгов оценить невозможно.

В 2025 году списано дебиторской задолженности за счет резерва сомнительных долгов на сумму 10 215,4 тыс. руб.

5.2. По состоянию на 31.12.25. основными кредиторами являются:

- МУП Водоканал (ИНН 6608001915) – 14 363,8 тыс. руб.;
- АО «Екатеринбурггаз» (ИНН 6608005130) –5 311,4тыс. руб.;
- АО «ЕЭнС» (ИНН 6671250899) –15 745,1тыс. руб.;
- ПАО «Т Плюс» (ИНН 6315376946) – 37 475,2 тыс. руб.;
- АО «Спецавтобаза (ИНН 6658006355) –1 514,8тыс. руб.;
-ООО «ЛСР «Строительство -Урал» (ИНН 6670345033) – 3 227,2 тыс. руб.;

6. Прочие долгосрочные обязательства (стр.1450 в Бухгалтерском балансе)

К долгосрочной кредиторской задолженности относятся:

- скопленные денежные средства собственников МКД по капитальному ремонту и средства от сдачи в аренду МОП в МКД по протоколам собрания собственников в сумме 64 602,4тыс. руб.

- скопленные денежные средства собственников МКД по протоколу собрания в фонд текущего ремонта, включая мероприятия по энергоэффективности в сумме 50 343,4 тыс. руб.

- задолженность перед ДУМИ по договору купли-продажи № 2090 от 18.03.2020г. за приобретенное помещение в собственность по адресу ул. Высоцкого, д. 30 в рассрочку на 84 месяца в сумме 1 495,1 тыс. руб.

7. Расшифровка резервного капитала (стр. 1360 в Бухгалтерском балансе)

300 тыс. руб. – резервный капитал, сформированный по Уставу;

2 484,0 тыс. руб. – фонд накопления

8. Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков

В 2025 году не создан, поскольку затраты на резерв не превышают 6% от статьи «Фонд оплаты труда (заработная плата и страховые взносы управленческого персонала)».

528.0 тыс. руб. (резерв на оплату отпускных) / 16 723.5 тыс. руб. (фонд оплаты труда+страховые) * 100%=3.2 %

9. Отсутствуют учтенные (дисконтированные) до отчетной даты векселя, срок платежа по которым не наступил до отчетной даты.

В отчетном году Общество не являлось участником договоров простого товарищества и не участвовало в совместной деятельности.

10. Целевое финансирование

В 2025 году Обществу были выделено 27 168,6 тыс. руб. субсидий из соответствующего бюджета в рамках реализации государственной программы

Свердловской области «Формирование современной городской среды на территории Свердловской области на 2018-2024годы»

Денежные средства полностью были потрачены на выполнение работ по замене лифтов.

11. Выручка (доходы) от оказания услуг

Управляющая организация признает выручку от реализации в размере платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, подлежащей внесению всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

Доходы от реализации:

Вид деятельности	Выручка в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Управление эксплуатацией жилого фонда, в т. ч.:	1 197 182	1 151 610
Коммунальные услуги	821 526	798 583
Содержание жилых и нежилых помещений	366 113	344 357
Прочие	9 543	6 670

12. Расходы, связанные с оказанием услуг

Прямые расходы у Общества, учитываемые в течение месяца по дебету счета 20, по окончании месяца списываются в дебет счета 90.02 (Себестоимость продаж). Управленческие расходы, учитываемые в течение месяца по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании месяца списываются в дебет счета 90.08.

Управленческие расходы признаются в себестоимости оказанных услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы, связанные с оказанием услуг, в 2025 году составили 1 199 995 тыс. руб.:

Расходы по основному виду деятельности	Расходы в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	Оборот	Строка ф.2
Коммунальные услуги	811 152	2120
Содержание и текущий ремонт	329 817	2120
Общехозяйственные расходы	59 026	2220

13. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы

Сумма прочих доходов в 2025 году составила 72 671тыс. руб.

Прочие доходы	Прочие доходы в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	Оборот	Строка ф.2
Пени, полученные за несвоевременную уплату коммунальных услуг	8 322	2340
Штрафы за нарушение условий хоз. договоров	162	2340
Доходы прошлых периодов (корректировки поставщиков РСО)	57 216	2340
Штрафы, пени, неустойки за нарушения правил эксплуатации инженерных систем и приборов учета. (несанкционированное подключение)	4 653	2340
Прочие внереализационные доходы	2 318	2340

Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2025 году составила 29 112 тыс. руб.

Прочие расходы	Прочие расходы в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	Оборот	Строка ф.2
Услуги банка	153	2350
Расходы прошлых периодов	3 321	2350
Штрафы, проценты за нарушение условий по хоз. договорам и возмещение ущербов	2 057	2350
Проценты к уплате	50	2330
Резервы по сомнительным долгам	19 666	2 350
Прочие расходы	3 865	2 350

14. Финансовый результат хозяйственной деятельности

За 2025год – получена прибыль в размере 30 113 тыс. руб.
за 2024год - получена прибыль в размере 38 282 тыс. руб.;
за 2023 год - получена прибыль в размере 39 145 тыс. руб.

15. Информация о событиях после отчетной даты

Наименование события	Перечень	Сумма (тыс. руб.)
События, подтверждающие существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Общество вело свою деятельность		
Объявление банкротом дебитора Общества, по которому на отчетную дату уже осуществлялась процедура банкротства	-	-
Объявление дивидендов дочерними и зависимыми обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате	-	-
Получение от страховой организации материалов по уточнению размеров страхового возмещения, по которому по состоянию на отчетную дату велись переговоры	-	-
Обнаружение после отчетной даты существенной ошибки в бухгалтерском учете или нарушения законодательства при осуществлении деятельности Общества, которые ведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период	-	-
Прочие события	-	-
События, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых Обществ вело свою деятельность:		
Чрезвычайная ситуация, в результате которой уничтожена значительная часть активов Общества	-	-
Запасы, реализованные после отчетной даты, по которым расчет чистой стоимости продажи по состоянию на отчетную дату был не обоснован	-	-

16. Обеспечения, полученные и выданные

Общество в качестве обеспечения по договору купли-продажи № 2090 от 18.03.2020г. передало ДУМИ нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Высоцкого, д. 30. По состоянию на 31.12.2025г. Сумма обеспечения выданного составляет 1 495,1 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2025г. организацией получены следующие обеспечения:

Контрагент	Договор	Сумма	Срок возврата
ЛифтТехника ООО	Гарантийный период по договору № 20-39Б от 15.05.20 (Сиреневый, 11)	120,1	01.01.26
ЛифтТехника ООО	Гарантийный период по договору № 21-25Б от 07.04.21 (Высоцкого, 30)	149,6	17.06.26
ЛифтТехника ООО	Гарантийный период по договору № 21-26Б от 07.04.21 (Рассветная, 11А)	115,8	01.10.26
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств 23-37Б от 30.03.23 Новгородцевой 37/1	56,7	04.08.28
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств 23-11Б от 30.03.23 Новгородцевой, д. 11Б	56,7	21.08.28
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Обеспечение исполнения обязательств по договору 23-18от 30.03.23	352,4	06.09.28
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств по договору 22-12Б от 30.03.22 Сир.бульвар 17	59,7	28.11.27
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств по договору 22-13Б от 30.03.22 Новгородцевой 25/1	71,0	28.11.27
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств по договору 22-14Б от 30.03.22 Сыромолотова 11А	71,0	28.11.27
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств по договору 22-15Б от 30.03.22 40-летия Комсомола, 29	146,5	08.09.27
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств по договору 22-16Б от 30.03.22 Сир.бульвар 21	195,4	07.10.27
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по договору 33 от 06.05.25	121,7	05.05.30
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по договору 20 от 20.03.25	113,7	19.03.30
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по договору 32от 06.05.25	60,8	05.05.30
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по договору 77 от 01.08.25	52,9	31.07.30
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по договору 35 от 30.04.25	60,8	31.07.30
ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по договору 5Б от 11.03.24	50,7	23.05.29

ЛифтТехника ООО	Обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по договору 89 от 01.08.25	60,8	31.07.30
ЛифтТехника ООО	Обеспечение заявки на конкурс	608,4	31.01.26
ЛифтТехника ООО	Обеспечение заявки на конкурс	1 216,7	31.01.26
ЛифтТехника ООО	Обеспечение заявки на конкурс	528,5	31.01.26
Всего		**4269.9**	

17. Информация о связанных сторонах на 31.12.2025г.

Субъекты, контролирующие ООО УЖК «Радомир-Инвест»:

17.1. – Ронжина Юлия Сергеевна доля 50% (договор купли-продажи от 29.02.2024г.).

В 2025 году начислено по договору управления –16 557,5тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2026г. задолженность вознаграждения по договору управления составляет 1 660,0 тыс. руб. (задолженность погашена в январе 2026г.).

- Копытов Михаил Владимирович доля 50% (договор купли-продажи доли от 29.02.2024г.). Хозяйственных операций с участником в 2025 году не было.

17.2. Субъектов, на которые оказывает влияние либо контролирует ООО УЖК «Радомир-Инвест» не имеется.

17.3. Субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО УЖК «Радомир-Инвест» не имеется.

18. Прочие сведения

Строки 4111 и 4121 Отчета о движении денежных средств заполнены с учетом НДС, т.к. сумма налога не существенна.

19. Информация по расчетам налога на прибыль

По результатам 2025 году ООО «Радомир-Инвест» получило прибыль до налогообложения в размере 40 747 тыс. руб.

Налог на прибыль составил 10 634 тыс. руб.

Налогооблагаемая база рассчитана с применением ПБУ18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

В организации есть расходы, которые не учитываются для целей налогообложения прибыли. Их общая сумма составляет 1788,8 тыс. руб.

Постоянные налоговые разницы с этой суммы составляют 447 тыс. руб.

20. Корректировка бухгалтерской отчетности прошлых периодов в связи с законодательством Р.Ф.

В связи с введением ФСБУ №4/2023 в бухгалтерской отчетности по периодам предшествующему отчетному году произведены корректировки ретроспективно.

Номер строки (прочие доходы и расходы)	Показатели отчета о финансовых показателях		Размер корректировки
	Было в отчетном году 2024	Стало в предшествующем году 2025	
2340	100 494	47 325	-53 169
2350	(63 395)	(10 226)	+53 169

Изменения показателей произошли за счет свернутого финансового результата по созданию и восстановлению резерва по сомнительным долгам.

21. Пояснения в связи с событиями, вызванными признанием Президентом РФ независимости ДНР и ЛНР

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерацией был подписан Указ о признании Донецкой и Луганской Народных Республик в качестве суверенных и независимых государств. Данное событие привело к росту экономических санкций со стороны недружественных стран.

Общество не имеет текущие обязательства по погашению банковских кредитов, займов, а также выплате процентов по данным обязательствам; не имеет существенные валютные активы и обязательства; деятельность Общества не связана со значительными экспортными и импортными операциями и т.д. и т.п.

Общество в обозримом будущем оценивает последствия вышеуказанных событий как не оказывающих существенное влияние на хозяйственную деятельность.

Руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет принимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

22. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность ООО УЖК «Радомир-Инвест» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

ООО УЖК «Радомир-Инвест» будет продолжать финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным периодом, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

По итогам 2025г. нет сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности в дальнейшем, поскольку у организации заключены длительные договорные отношения с контрагентами и жильцами. Существующие обязательства не могут закончиться в обозримом будущем. Предпосылок для ликвидации организации нет.