

**Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «Управляющая компания «РЭМП
Железнодорожного района»**

за 2025год

1. Сведения об организации:

Полное наименование фирмы: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» Юридический адрес: 620027, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Василия Еремина, дом 6

Дата государственной регистрации: 02.05.2017 г.

ИНН/КПП: 6678082192 / 667801001

ОГРН: 1176658045728

Уставный капитал Общества составляет 1 000 тыс. руб., состоит из 100% доли – физические лица.

Основным видом деятельности ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» 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 Александр Евгеньевич Колесников, действующий на основании договора оказания услуг по управлению юридическим лицом Управляющим – индивидуальным предпринимателем от 02.05.2023 года № б/н.

Конечными бенефициарами Общества являются учредители: Новиков Е.С. и Дорожкин М.А.

Численность сотрудников, работающих в Обществе по состоянию на 31.12.2025г. составляет 57 человек

Дочерних и зависимых обществ нет.

Бухгалтерская отчетность ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» 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 2025году Обществом применялась общая система налогообложения. ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» 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. Основные положения учетной политики. Существенные способы ведения учета.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с:

- 1) Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- 2) Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства финансов России от 29 июня 1998 г. № 34н;

- 3) Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным приказом Министерства Финансов России от 6 октября 2008г. № 106н;
- 4) Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденным приказом Министерства финансов России от 6 июля 1999 г. № 43н;
- 5) Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкцией по его применению, утвержденных приказом Министерства финансов России от 31 октября 2000 г. № 94н;
- 6) ФСБУ 04/2023

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.

Сроки полезного использования основных средств определяются исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом.

Общество не применяет ФСБУ 25/2018 в отношении договоров аренды с ДУМИ на помещения, которые используются в осуществлении хозяйственной деятельности (т.е. по целевому назначению) при наличии одного из условий:

- под экономической выгодой подразумевается прямое или косвенное участие предмета аренды в производстве услуг (работ), либо в общехозяйственных расходах, при условии, что расторжение договора аренды приведет к невозможности оказания услуг (выполнения работ, производства или реализации товаров), либо управленческих мероприятий и потребует приобретения соответствующих основных средств.

В случаях передачи в субаренду, в целях применения ФСБУ 25/2028 предмет договора аренды признается объектом учета аренды при условии превышения доходов от субаренды 1% от выручки по основному виду деятельности (принцип существенности)

- арендатор не устанавливает целевое назначение использования предмета аренды в рамках ограниченных видов деятельности при наличии широкого спектра возможностей в пределах его технических характеристик.
- учет объекта аренды в соответствии с ФСБУ 25/2018 (признание ППА и арендного обязательства) не формирует достоверного представления стороннего пользователя о финансово-экономическом положении Общества.
- экономический эффект от использования ФСБУ 25/2018 несопоставим с затратами, связанными с самим применением ФСБУ 25/2018.

Активы, в отношении которых выполняются условия, предъявляемые к объектам основных средств, но с первоначальной стоимостью не более 100,0 тыс. руб., 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 материально запаса.

Учет доходов и расходов:

Доходы организации в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности организации подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- Доходы по предоставлению коммунальных услуг для собственников/нанимателей жилых помещений многоквартирных домов (далее МКД). Признаются в учете ежемесячно в размере начисленной платы по видам коммунальных услуг по данным отчетов ЕРЦ;
- Доходы по содержанию общего имущества собственников/нанимателей жилых помещений МКД в т.ч. текущий ремонт и услуги по управлению. Признаются в учете ежемесячно в размере начисленной платы (совокупно без разделения) по данным отчетов ЕРЦ;
- Доходы по содержанию общего имущества собственников нежилых помещений МКД в т.ч. текущий ремонт и услуги по управлению. Признаются в учете ежемесячно в размере начисленной платы (совокупно без разделения) по данным отчетов ЕРЦ;
- Доходы по предоставлению коммунальных услуг для целей содержания общего имущества собственников жилых и нежилых помещений МКД. Признаются в учете ежемесячно в размере начисленной платы по видам коммунальных услуг по данным отчетов ЕРЦ;
- Доходы, от оказания услуг по выдаче справок и технических условий согласно действующему и утвержденному прайсу. Признаются в учете по мере (дате) оказания услуги.
- Доходы от сдачи нежилых помещений в субаренду. Признаются в учете ежемесячно в размере выставленной платы.
- Доходы от сдачи в аренду мест общего пользования (далее МОП) в доле Общества. Признаются в учете ежемесячно в доле и размере выставленной платы.

- Доходы от оказания услуг по выставлению квитанций по капитальному ремонту (РКО). Признаются в учете ежемесячно в размере выставленной платы по данным отчетов ЕРЦ.

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 и расходы отражаются развернуто.

Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, в т.ч. штрафы за нарушения правил эксплуатации инженерных систем и приборов учета (несанкционированное подключение) включаются в состав прочих доходов в отчетном периоде их признания должником в признанной им сумме (п. п. 7, 10.2, 16 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

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

- Расходы по обычным видам деятельности включают в себя прямые расходы и общехозяйственные. Прямые расходы у Общества, учитываемые в течение месяца по дебету счета 20 и общехозяйственные расходы, учитываемые в течение месяца по дебету счета 26 в разрезе статей затрат, по окончании месяца списываются в дебет счета 90 и признаются в себестоимости оказанных услуг полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности:

- Прочие расходы относятся к категории «внереализационные расходы» и отражаются по дебету счета 91.

Расходы компании на проведение «экспертизы» в рамках судебных и внесудебных разбирательств признаются в составе внереализационных расходов и отражаются в бухгалтерском учете по Дебету счета 91.2. «прочие расходы» - «экспертиза».

Основание: пункты 16 и 18 ПБУ 10/99

Резервы создаются по сомнительной дебиторской задолженности. 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 8%.

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 подомового учета. 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.

Расходы на оплату страховых премий страховщику по договорам обязательного и добровольного страхования ответственности и имущества, учитывать в составе дебиторской задолженности в течение всего срока действия договора страхования, с ежемесячным списанием в расходы части страховой премии пропорционально дням в данном календарном месяце.

3. Дебиторская и кредиторская задолженность

3.1. Основными дебитором являются собственники/наниматели жилых помещений МКД

По состоянию на 31.12.2025г. сумма задолженности за жилищно-коммунальные услуги собственников/нанимателей жилых помещений МКД составляет 741 257 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024г. сумма задолженности за жилищно-коммунальные услуги собственников/нанимателей жилых помещений МКД составляет 744 348 тыс. руб.

По дебиторской задолженности собственников/нанимателей жилых помещений МКД в 2025 году сформирован резерв сомнительных долгов в сумме 8 041 тыс. руб. Будущие последствия изменения величины резерва сомнительных долгов оценить невозможно.

В 2025 году списано дебиторской задолженности за счет резерва сомнительных долгов на сумму 33 053 тыс. руб.

3.2. По состоянию на 31.12.2025г. основными кредиторами являются:

- МУП Водоканал (ИНН 6608001915) – 33 088 тыс. руб.;
- АО «Екатеринбурггаз» (ИНН 6608005130) – 17 969 тыс. руб.;
- АО «ЕЭнС» (ИНН 6671250899) – 32 462 тыс. руб.;
- ПАО «Т Плюс» (ИНН 6315376946) – 169 752 тыс. руб.;
- ЕМУП Спецавтобаза (ИНН 6608003655) – 5 450 тыс. руб.

4. Отложенные налоговые активы

По строке 1180 «Отложенные налоговые активы» в бухгалтерском балансе отражена часть отложенного налога на прибыль в размере 926 тыс. руб. (убыток от продажи основного средства), которая приведет к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах (п. 14 ПБУ 18/02).

Денежные средства

По состоянию на 01.01.2025г. остаток денежных средств на счетах в банках составляет 918 тыс. руб., в том числе:

наименование счета / банка	Сумма (тыс. руб.)
40702810538030008509, ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"	37,6
ПАО КБ "УБРИР" (0736)	6 873,4
Итого	6 911,0

В бухгалтерском балансе, помимо денежных средств, размещенных на расчетных счетах в составе стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражен возврат депозита ПАО КБ "УБРИР" в размере 17 000 тыс. руб., срок возврата которого 09.01.2025г.

5. Долгосрочные обязательства

К долгосрочной кредиторской задолженности относятся:

- скопленные целевые денежные средства собственников МКД по капитальному ремонту и средства от сдачи в аренду МОП в МКД по протоколам собрания собственников в сумме 46 520 тыс. руб.

- скопленные целевые денежные средства собственников МКД по протоколу собрания в фонд текущего ремонта, включая мероприятия по энергоэффективности в сумме 152 052 тыс. руб.

6. Целевое финансирование

В 2025 году Обществу были выделено 14 944 тыс. руб. субсидий из соответствующего бюджета в рамках реализации государственной программы Свердловской области.

Денежные средства полностью были потрачены на выполнение работ по замене лифтов в МКД

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков

В 2025 году не создан, поскольку затраты на резерв не превышают 8% от статьи «Фонд оплаты труда (заработная плата и страховые взносы управленческого персонала)».

2 776,4 тыс. руб. (резерв на оплату отпусков) / 52 386,3 тыс. руб. (фонд оплаты труда+страховые)
* 100% = 5,3 %

Выручка (доходы) от оказания услуг

Доходы от реализации:

Вид деятельности	Выручка в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	2025 год	2024 год
Управление эксплуатацией жилого фонда, в т. ч.:		
Коммунальные услуги	2 825 314	2 694 713
Содержание жилья	1 972 594	1 913 831
Прочие	822 384	751 301
	30 336	29 581

7. Расходы, связанные с оказанием услуг

Расходы, связанные с оказанием услуг за 2025г.-2 912 651тыс.руб., за 2024г.-2 694 521тыс.руб.

Расходы по основному виду деятельности	Расходы в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	Оборот за 2025год	Оборот за 2024год
Прямые расходы, в т.ч.	2 729 753	2 527 904
-Коммунальные услуги	1 929 332	1 849 432
-Содержание жилья и текущий ремонт	800 421	678 472
Общехозяйственные расходы	182 898	166 617

8. Прочие доходы и расходы

8.1. Прочие доходы

Сумма прочих доходов в 2025 году составила 173 279 тыс. руб. в 2024г.-110 229 тыс.руб.

Прочие доходы	Прочие доходы и проценты к получению в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	Оборот за 2025 год	Оборот за 2024 год
Пени, штрафы, полученные от собственников/нанимателей за несвоевременную уплату коммунальных услуг	35 249	55 546
Доходы прошлых периодов	162	11 175

Прочие внереализационные доходы	137 826	43 494
Проценты к получению	42	14

8.2. Прочие расходы

Сумма прочих расходов в 2025 году составила 34 242 тыс. руб., в 2024г-47 575тыс.руб.

Прочие расходы	Прочие расходы в бухгалтерском учете, тыс. руб.	
	Оборот за 2025 год	Оборот за 2024 год
Создание резервов по сомнительным долгам	11 715	16642
Услуги банка	256	238
Расходы прошлых периодов	5 018	9 390
Штрафы, проценты за нарушение условий по хоз. Договорам и возмещение ущерба	3 755	2 180
Прочие расходы	13 498	19 125

9. Финансовый результат хозяйственной деятельности

За 2025 год получена чистая прибыль в размере 37 439 тыс. руб.

За 2024 год получена чистая прибыль в размере 49 509 тыс. руб.

За 2023 год получена чистая прибыль в размере 37 920 тыс. руб.

10. Информация о событиях после отчетной даты

События, возникшие после отчетной даты и способные существенно повлиять на формирование показателей бухгалтерской отчетности отсутствуют. На дату составления отчетности в Арбитражном суде рассматривается заявление Общества о признании незаконным Решения МРИ ФНС России №24 по Свердловской области №15-01 от 28.12.2023. Согласно, оспариваемому Решению сумма доначисления налогов составляет 197 298,1 тыс.руб. Учитывая, что вероятность положительного решения суда оценивается как высокая, а также тот факт, что отрицательное решение суда не приведет к потере платежеспособности предприятия (положительные чистые активы), Общество не формирует оценочных значений по данному условному обязательству и корректировки в бухгалтерскую отчетность не вносит.

11. Обеспечения полученные

По состоянию на 31.12.2025г. организацией получены от ООО «ЛифтТехника» обеспечения обязательств по устранению выявленных дефектов в гарантийный период договорам на замену лифтов в МКД на сумму 1388,3 тыс.руб.

12. Информация о связанных сторонах на 31.12.2025г.

Субъекты контролируемые ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района»:

12.1. Дорожкин Максим Андреевич, доля 50% (договор купли-продажи доли от 13.11.2015г.).
Хозяйственных операций в 2025году не было.

12.2. Новиков Евгений Сергеевич, доля 50% (договор купли-продажи доли от 13.11.2015г.).

12.3 Колесников А.Е.

Хозяйственных операций в 2025году не было.

Субъектов, на которые оказывает влияние либо контролирует ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» не имеется.

Субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что в ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» хозяйственных операций не имеется.

13. Информация по расчетам налога на прибыль

По результатам 2025 года ООО «Управляющая компания «РЭМП Железнодорожного района» получило прибыль до налогообложения в размере 51 700 тыс. руб.

Налог на прибыль составил 14 204 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 5 342 тыс. руб. Постоянные налоговые разницы с этой суммы составляют 1 068 тыс. руб.

14. Прочие сведения

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

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

В связи с введением ФСБУ №4/2023 в бухгалтерской отчетности за 2025г по периодам предшествующему отчетному году произведены корректировки ретроспективно.

Номер строки (прочие доходы и расходы)	Показатели отчета о финансовых результатах		Размер корректировки (тыс.руб.)
	Было в отчетности за 2024 (тыс.руб.)	Стало в предшествующем году в отчетности за 2025 (тыс.руб.)	
2340	183 211	110 215	-72 996
2350	(120 571)	(47 575)	+72 996

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

За счет технической ошибки произведена ретроспективно корректировка

Номер строки (бухгалтерского баланса)	Было в отчетном году бухгалтерского баланса за 2024г. (тыс.руб.)	Стало в предшествующем году в бухгалтерском балансе за 2025г. (тыс.руб.)
1130	35	0
1190	0	35

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

22 февраля 2022 г. Президентом Российской Федерации 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.

17. Непрерывность деятельности

Бухгалтерская отчетность ООО «УК «РЭМП Железнодорожного района» подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

ООО «УК «РЭМП Железнодорожного района» 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.