

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕПЛОСТАН»**

Вводная часть.

Информация о коммерческой организации.

Реквизиты юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью "Теплостан"

ИНН, КПП, ОГРН организации: 3901006620/390101001/1153926038342

Юридический и почтовый адрес: 238520, Калининградская обл., Балтийский район, г. Балтийск, ул. Ушакова, дом 21, кв. 30.

Дата государственной регистрации: 09.12.2015г

Уставный капитал составляет: 10 000 руб. Участником является:

- Боровлев Анатолий Николаевич – 100%

Ф.И.О., должность руководителя организации: Боровлев Анатолий Николаевич, директор

Ф.И.О., главный бухгалтер: Стадник Елена Владимировна

ООО «Теплостан» является коммерческой организацией, основной целью которой является извлечение прибыли через управление недвижимым имуществом.

Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 11 чел.

Основные виды деятельности организации:

- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

1. Сведения об учетной политике.

Учетная политика ООО «Теплостан» от 28 января 2021 г. № 01, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции.
- амортизация основных средств и нематериальных активов в бухгалтерском и налоговом учете начисляется линейным методом;
- материально-производственные запасы, готовая продукция учитываются по фактической себестоимости;
- списание материально-производственных запасов в производство, производится по методу: средний.
- финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

2. Сведения об отчетности.

Основа составления отчетности:

Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с ФЗ № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Учет ведется с применением актуальных стандартов: ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Об основных средствах раскрыта следующая информация:

Учёт основных средств ведётся в соответствии с Финансовым стандартом по бухгалтерскому учёту «Основные средства» ФСБУ6/2020, утверждённым Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Основные средства и капитальные вложения в основные средства у организации отсутствуют.

О нематериальных активах раскрыта следующая информация (п.49 Федерального стандарта по бухгалтерскому учёту "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденного Приказом Минфина России от 30 мая 2022 г. N 86н): НМА отсутствуют.

О материально-производственных запасах раскрыта следующая информация (п.45 Федерального стандарта по бухгалтерскому учёту "Запасы" ФСБУ 5/2019, утвержденного Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. N 180н):

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учёту по фактическим затратам на приобретение. Списываются на текущие расходы.

О финансовых вложениях раскрыта следующая информация (п. 42 Положения по бухгалтерскому учёту "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденного Приказом Минфина России от 10 декабря 2002 г. N 126н):

финансовые вложения отсутствуют.

Общество арендует спецтехнику для выполнения текущего ремонта и вывоза мусора. Арендованная спецтехника учитывается на забалансовом счете.

3.

3. Основные показатели деятельности.

Организация является Управляющей компанией (УК) в сфере управления многоквартирными домами (МКД), занимается содержанием общего имущества дома и взаимодействует с поставщиками коммунальных услуг. Деятельность регулируется Жилищным кодексом РФ, а также постановлениями правительства №491, №290, №354, №416. В управлении Общества находится 43 многоквартирных жилых дома.

4. Основные показатели отчетности

Выручка за 2025 год, тыс. руб:

- по основной деятельности – 57 049;
- внереализационные доходы – 1 798;

Затраты на производство и реализацию продукции в 2025 году, тыс. руб:

- Управленческие расходы – 57 559;
- Внереализационные расходы – 234;

Прибыль по итогам 2025 года составил 474 тыс. руб.

Прочие доходы и расходы за 2025 год.

Показатель	Расходы	Доходы
Расходы на услуги банков	6,00	
Исправительные записи прошлых лет	8,00	
Госпошлина	20,00	
Расходы по суду	124,00	
Страхование	3,00	
Штрафы, пени	14,00	
Прочие услуги	59,00	403,00
Субсидия по теплоснабжению		577,00
Проценты к получению		818,000
Итого	234,00	1 798,00
Налог при упрощенной системе	580,00	

Объем транзитных средств (услуги РСО) за 2025 составили 32 688 тыс. руб.

В соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ и письмами Минфина РФ, денежные средства, поступившие управляющей организации в счет оплаты коммунальных услуг для перечисления ресурсоснабжающим организациям, не признаются доходом Общества, так как Общество действует в качестве посредника без взимания дополнительного вознаграждения за данные транзитные операции

Данные средства в полном объеме перечисляются поставщикам ресурсов.

В отчетном периоде Общество получила субсидию на компенсацию выпадающих доходов (компенсация разницы между полным тарифом и процентом платежа населения за коммунальную услугу по теплоснабжению) из бюджета 577 тыс.руб..

5. Сведения о связанных сторонах.

Информация о связанных сторонах раскрывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008) утвержденным Приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. N 48н.

Связанные стороны:

- Боровлев Анатолий Николаевич – участник Общества, размер доли в уставном капитале: 100 %;
- Боровлев Анатолий Николаевич – руководитель Общества, генеральный директор.
- Связанной стороной является ООО «Теплостан-Запад» (ИНН 3906322411). Руководителем обеих организаций является Боровлев А.Н.. Между компаниями заключен договор по приему платежей от населения в целях централизации приема платежей и снижения комиссионных расходов.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу (п. 12 ПБУ 11/2008):

- краткосрочных - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде, оплата организацией лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг и тому подобные платежи в пользу основного управленческого персонала): 7 515 тыс.руб.;

- долгосрочных - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, в том числе вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации, составляющей бухгалтерскую отчетность, по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании трудовой деятельности), опционы эмитента, акции, паи, доли участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, иные долгосрочные вознаграждения: отсутствуют.

6. События после отчетной даты.

Информация о событиях, произошедших после отчетной даты раскрывается в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "События после отчетной даты" (ПБУ 7/98), утвержденным Приказом Минфина России от 25 ноября 1998 г. N 56н. После 31 декабря 2025 г. в деятельности Общества произошли существенные изменения, оказывающие негативное влияние на финансовое состояние и результаты деятельности:

1. Налоговая нагрузка: С 1 января 2026 года ООО «Теплостан» стало плательщиком НДС. В условиях замороженных тарифов это ведет к прямому убытку и дефициту оборотных средств.
2. Кризис платежеспособности: Количество банкротств физических лиц в 2025 году выросло в 3 раза по сравнению с 2024 годом. Дебиторская задолженность населения увеличилась на 57% (с 4 098 тыс. до 6 426 тыс. руб.).
3. Административное давление: Наблюдается рост количества штрафов со стороны контролирующих органов в геометрической прогрессии.
4. Системные риски отрасли
«Регуляторные ножницы»: Несоответствие жесткого государственного регулирования тарифов реальному росту рыночных цен на материалы и услуги.
Безвозмездные функции: Возложение на УК обязанностей бесплатных агентов РСО и выполнение государственных задач паспортный стол, ГИС ЖКХ, воинский учет, без финансовой компенсации.
Финансовый коллапс: Сочетание НДС, невозвратных долгов банкротов и высоких штрафов (до 350 тыс. руб.) делает модель управления МКД экономически нежизнеспособной.

7. Раскрытие информации о неопределенности деятельности Общества.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

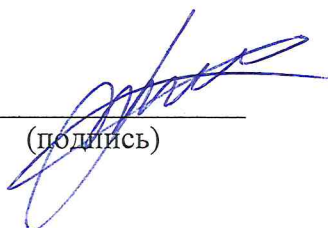
В целях минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности, Обществом проводятся мероприятия, направленные на выявление, оценку и управление рисками. Общество не исключает возможности быть подверженным риску ликвидности.

Общество подвержено значительному риску ликвидности. Способность своевременно погашать обязательства перед напрямую зависит от стабилизации собираемости платежей и снижения административного давления.

Для управления риском ликвидности Общество ведет планомерную работу с дебиторской задолженностью населения и придерживается графиков платежей перед РСО.

Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования.




(подпись)

Боровлев А.Н.
(расшифровка подписи)