

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИС"
за 2025 год**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основная информация

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "СЕРВИС", именуемое в дальнейшем Общество, действует с ноября 2016 года на основании решения собрания учредителей.

Юридический адрес: 644065, ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ОМСК, Г ОМСК, УЛ 1-Я ЗАВОДСКАЯ, Д. 2, ОФИС 25

Фактический адрес: 644065, ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ОМСК, Г ОМСК, УЛ 1-Я ЗАВОДСКАЯ, Д. 2, ОФИС 25

Общество не имеет филиалов/ представительств.

Дочерних и зависимых обществ нет.

1.2. Уставный капитал и участники Общества

Размер уставного капитала Общества, указанный по строке 1300 «Капитал» бухгалтерского баланса составляет 10 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен. Размер уставного капитала не изменялся в течение 2023 - 2025 года.

Согласно выписке из списка участников по состоянию на 31.12.2025 г. участником Общества является АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФЛАГМАН".

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2025 г. составила 1 чел., в 2024 г. – 1 чел.

1.3. Основная деятельность Общества

Главными направлениями деятельности Общества в 2025 г. является: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Финансово-хозяйственная деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

1.4. Управление Обществом

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников;
- Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников (участника) Общества.

Генеральный директор Варакин Андрей Федорович.

Общество не имеет территориально-обособленных подразделений, зарегистрированных на территории Российской Федерации.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011. «О бухгалтерском учете» и действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету.

При формировании учетной политики Общество руководствовалось Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008 утверждено приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н с изменениями).

Существенных отступлений от действующих Положений и Стандартов в 2025 году не было.

Бухгалтерский учет в Обществе возложен на Генерального директора.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Учет активов и обязательств осуществляется в рублях.

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия предприятия (1С Зарплата и управление персоналом). Принятая механизированная система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета.

Уровень существенности, применяемый Обществом при раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, считать 10 (десять) процентов от валюты баланса.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

2.1. Основные средства

Учет основных средств (далее – ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

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

Амортизация по всем группам основных средств начисляется линейным способом.

Переоценка основных средств не производится.

2.2. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.3. Денежные средства

Денежными эквивалентами Обществом признаются краткосрочные (срок погашения не более 1 месяца с даты размещения денежных средств) банковские депозиты.

2.4. Материально-производственные запасы

Учет сырья, материалов, готовой продукции и товаров для перепродажи ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение (фактической себестоимости). Единицей бухгалтерского учета запасов является: **номенклатурный номер**.

К бухгалтерскому учету в качестве запасов принимаются активы со сроком полезного использования **не более 12 месяцев**:

- в виде сырья или материалов, которые будут потребляться в процессе производства продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- используемые для управленческих нужд организации (за исключением случаев немедленного списания в расходы отчетного периода).

В составе запасов Общество **не учитывает** активы, в отношении которых выполняются условия признания в качестве объектов основных средств (**ФСБУ 6/2020**). Затраты на приобретение таких активов признаются расходами периода, в котором они были понесены. В целях обеспечения надлежащего контроля за их наличием и движением, Общество организует забалансовый учет таких объектов.

Аналитический учет запасов ведется в разрезе мест хранения (складирования). По активам, переданным в эксплуатацию (инвентарь, спецодежда со сроком службы до 12 месяцев), а также по малоценным объектам, списанным в расходы при приобретении, аналитический учет ведется **по сотрудникам**, которым они были выданы.

При признании в качестве актива запасы оцениваются в сумме фактических затрат на их приобретение, производство, переработку и обеспечение текущего местонахождения и состояния запасов (далее — себестоимость).

При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по **средней себестоимости**. Резерв под обесценение материалов, товаров, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов). Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов, с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

В 2025 году резерв на обесценение запасов не создавался, так как отсутствовали запасы с признаками обесценения.

2.5. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражена за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Сомнительной дебиторской задолженностью признается задолженность признается дебиторская задолженность по расчетному документу, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена надежными гарантиями).

Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается.

2.6. Кредиты и займы полученные

Учет расходов по кредитам и займам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденный Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 107.

При привлечении Обществом заемных средств путем выдачи векселей с процентами сумма причитающихся к оплате процентов на вексельную сумму учитывается в составе прочих расходов равномерно в течение периода погашения векселя.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, подлежат равномерному включению в прочие расходы в течение периода погашения заемных обязательств.

2.7. Отложенные налоговые активы и обязательства

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете либо на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Под временными разнице понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

2.8. Доходы Общества

Доходы Общества учитываются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 г., № 32н.

Доходы подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от управления эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Все остальные доходы являются прочими доходами.

Выручка от продажи продукции (товаров) и оказания услуг признавалась по мере отгрузки товаров покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

2.9. Расходы Общества

Расходы Общества учитываются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 г. № 33н, и ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Затраты на производство (оказание услуг) учитываются на следующих счетах бухгалтерского учета:

Счет 20 «Основное производство» предназначен для отражения прямых расходов по выполнению работ и оказанию услуг собственными силами Общества (в том числе по управлению эксплуатацией жилого фонда);

На конец месяца отклонения фактической себестоимости выполненных работ (оказанных услуг, продукции) от их плановой (нормативной) себестоимости относятся непосредственно в стоимость соответствующей продукции в части ее остатков на складе, и в себестоимость реализации в части реализованной продукции (работ, услуг).

Управленческие расходы, отражаемые на счете **26 «Общехозяйственные расходы»**, не включаются в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции. Они ежемесячно списываются в полной сумме в качестве расходов отчетного периода непосредственно в дебет счета **90.08** и отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах.

Расходы по обычным видам деятельности признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место (исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности), независимо от фактического закрытия кредиторской задолженности и факта оплаты.

2.10. Бухгалтерский учет аренды

Бухгалтерский учет аренды ведется Обществом в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208н).

Организация арендует объекты недвижимого имущества для размещения офиса, ведения производственной деятельности и организации складского учета.

В отношении договоров аренды, срок которых превышает 12 месяцев или по которым имеется обоснованная уверенность в продлении, Общество признает на дату получения имущества **право пользования активом (ППА)** с одновременным признанием **обязательства по аренде**. ППА отражается на субсчете «Арендованное имущество» к счету 01 «Основные средства». Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом. Величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Срок полезного использования ППА определяется исходя из срока аренды, при этом учитываются возможности и намерения организации изменять указанные сроки, а также прошлый опыт в отношении арендуемого имущества.

В отношении **краткосрочных договоров** аренды (сроком до 12 месяцев), по которым у Общества отсутствует уверенность в продлении, применяется **упрощенный способ учета**: арендные платежи признаются расходами равномерно в течение срока аренды без признания ППА и обязательств в бухгалтерском балансе.

2.11. Отчет о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составлен по правилам, которые регламентированы Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 23/2011, утвержденный Приказом Минфина России от 02.02.2011 г., № 11н.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости – краткосрочные депозиты.

На основании п. 6 ПБУ 23/2011 денежными потоками не признаны и не включены в отчет о движении денежных средств:

- Платежи денежных средств в краткосрочные депозиты;
- Поступление денежных средств от погашения краткосрочных депозитов (за исключением начисленных процентов);
- Переводы с одного расчетного счета на другой.

3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Корректировок по вступительным данным не было.

4. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Инвентаризация активов и обязательств проведена в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 г. № 4н.

5. РАСШИФРОВКА И ПОЯСНЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ «БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА»

Расшифровки наличия и движения существенных статей баланса представлены в прилагаемых табличных пояснениях.

5.1. Строка 1150 «Материальные внеоборотные активы, в том числе Основные средства»

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражена остаточная стоимость основных средств, которая составляет:

тыс. руб.

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Основные средства | 10 | 10 | 361 |

5.2. Строка 1180 «Отложенные налоговые активы»

По этой строке отражена информация об отложенных налоговых активах, признанных в бухгалтерском учете балансовым методом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденного Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н (п. 23 ПБУ 18/02).

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| Убытки | 70 | 186 | 229 |

5.3. Строка 1210 «Запасы»

По данной строке Бухгалтерского баланса отражена информация о запасах организации, а именно (п. 20 ПБУ 4/99):

- сырье, материалы и другие аналогичные ценности;
- затраты в незавершенном производстве;
- товары для перепродажи.

Сырье, материалы, товары для перепродажи приняты к учету по фактической себестоимости, которая определяется в порядке, установленном п.п. 10 - 18 ФСБУ 5/2019 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

В бухгалтерском учете Общества отсутствуют материально-производственные запасы, переданные в залог.

По строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса отражены запасы, которые составляют:

тыс. руб.

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
|------------|---------------|---------------|---------------|

| | | | |
|--------|-----|-----|-----|
| Запасы | 301 | 265 | 305 |
|--------|-----|-----|-----|

5.4. Строка 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты»

По данной строке отражена информация об имеющихся у организации денежных средствах в российской валюте.

По состоянию на 31.12.2025 г. существенных сумм денежных средств, которые были бы Обществу недоступны для использования, нет.

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса отражены следующие показатели:

тыс. руб.

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Расчетный счет, касса, переводы в пути | 1 726 | 1 626 | 1 769 |

5.5. Строка 1240 «Финансовые и другие оборотные активы, в том числе Дебиторская задолженность»

В составе финансовых вложений Общества по состоянию на 31.12.2025 г. указанные в строке 1240 отражены следующие показатели:

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Финансовые вложения | 4 600 | 4 600 | 4 600 |

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе отражена с учетом созданного резерва по сомнительным долгам.

По строке 1240 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса отражена следующая дебиторская задолженность:

тыс. руб.

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Прочие внеоборотные активы | 665 | 665 | 665 |
| Расчеты с поставщиками, покупателями и разными кредиторами и дебиторами | 78 741 | 75 767 | 74 805 |

5.6. Статьи раздела «Капитал и резервы»

В указанном разделе отражена информация о состоянии собственного капитала организации (п. 66 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности).

По состоянию на 31 декабря 2025 по строке 1300 «Уставный капитал» Бухгалтерского баланса отражен уставный капитал в сумме, определенной Уставом Общества, в размере номинальной стоимости доли участника, который составляет 10 тыс. руб.

Общая величина капитала составляет:

тыс. руб.

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Уставный капитал | 10 | 10 | 10 |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 14 582 | 14 244 | 13 685 |
| ИТОГО | 14 592 | 14 254 | 13 695 |

5.7. Строка 1520 «Краткосрочная кредиторская задолженность»

По данной строке отражена краткосрочная кредиторская задолженность организации (п. 19 ПБУ 4/99), срок погашения которой не превышает 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочной кредиторской задолженности, по строке 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса отражены следующие показатели:

тыс. руб.

| Показатель | на 31.12.2025 | на 31.12.2024 | на 31.12.2023 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Расчеты с поставщиками, подрядчиками и разными кредиторами и дебиторами | 63 618 | 61 543 | 61 141 |
| Долгосрочные заемные средства | 7 900 | 7 900 | 7 900 |
| Прочие | 3 | 3 | 2 |
| ИТОГО | 71 521 | 69 446 | 69 043 |

Просроченная кредиторская задолженность на отчетную дату отсутствует.

6. ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

6.1. События после отчетной даты и Непрерывность деятельности

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, нет.

Проводимая СВО и связанные с ней санкции, и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2025 году, так как, Общество не попало

под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Общество связано с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные риски, связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

6.2. Государственная помощь

Государственную помощь в 2025 г. Общество не получало.

6.3. Крупные сделки

Крупных сделок, требующих одобрения учредителей, в 2025 году не заключались

6.4. Чрезвычайные события

Чрезвычайные события и факты в 2025 году отсутствовали.

Генеральный директор _____ / Варакин А. Ф./