

ТЕКСТОВЫЕ ПОЯСНЕНИЯ  
к Бухгалтерскому балансу и Отчёту о финансовых результатах  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-СЕРВИСНОЕ**  
**УПРАВЛЕНИЕ - СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА"»**

за 2025 год

**Краткая характеристика организации и основные направления деятельности**  
**ООО "УК "PCY-СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА"**

**1.1. Основные сведения об организации**

- Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РЕМОНТНО-СЕРВИСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ - СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА"
- Юридический и фактический адрес: 197183, Санкт-Петербург г, Полевая Сабировская ул, дом 3, литера Д, офис 1-Н
- ИНН/КПП организации: 7814436504/781401001
- Дата создания (государственной регистрации): 20.04.2009 года, основной государственный регистрационный номер 1097847115607
- Генеральный директор ООО "УК "PCY-СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА" Семенова Евгения Викторовна
- Главный бухгалтер ООО "УК "PCY-СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА" Семенова Евгения Викторовна
- Организация применяет Упрощенную систему налогообложения (Доходы минус Расходы).
- Численность работников по состоянию на 31 декабря 2025 года 46 чел.
- Единственным участником ООО "УК "PCY-СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА" является: Мищенко Владимир Николаевич – доля 100 %

**1.2. Основные виды деятельности организации**

Основными видами деятельности ООО "УК "PCY-СЕВЕР ПРИМОРСКОГО РАЙОНА" являются:

- 68.32.1 - Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- 68.32.2 - Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- оказание услуг по содержанию жилого фонда (осуществление деятельности в качестве управляющей компании по обслуживанию и эксплуатации многоквартирных домов, расчеты с населением)

**2. Основные положения учетной политики**

Учетная политика разработана в соответствии с действующими законодательными актами, нормативными положениями, регулирующими ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации.

Ответственность за достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества несет генеральный директор.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и формирование бухгалтерской отчетности Общества возложена на генерального директора.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется автоматизированным способом с применением лицензированного программного продукта «1С: Предприятие, 8.3.».

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к отдельному показателю за отчетный период составляет не менее 5 (пяти) процентов.

## **Применение и неприменение отдельных ПБУ и ФСБУ**

В соответствии с учетной политикой и правом применения упрощенных способов бухгалтерского учета Общество не применяет следующие положения по бухгалтерскому учету:

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»;
- ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»;
- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»;
- ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам»;
- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности».

Последствия неприменения не оказывают существенного влияния на достоверность бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

## **Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости, равной фактическим затратам на приобретение или создание.

Активы стоимостью до 100 000 руб. за единицу не признаются в составе основных средств и относятся на расходы периода. Для целей контроля такие активы учитываются за балансом.

Амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом, начиная с месяца, следующего за месяцем принятия к учету, и прекращается с месяца, следующего за месяцем выбытия.

После признания все ОС оцениваются по первоначальной стоимости, без переоценки.

Проверка на обесценение основных средств Обществом не производится в связи с применением упрощенных способов ведения бухгалтерского учета.

## **Материально-производственные запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета запасов является партия или номенклатурный номер.

Запасы принимаются к учету по фактической себестоимости. Затраты на приобретение, заготовку и доставку включаются в расходы периода либо в стоимость запасов в зависимости от их назначения.

При отпуске в производство и ином выбытии оценка запасов производится по средней себестоимости.

Резерв под обесценение запасов Обществом не создается. Запасы отражаются в отчетности по фактической себестоимости.

## **Дебиторская задолженность и резервы по сомнительным долгам**

Дебиторская задолженность отражается по сумме, подлежащей получению от контрагентов в соответствии с условиями договоров.

Проверка дебиторской задолженности на предмет признания ее сомнительной осуществляется на конец каждого отчетного периода.

По сомнительной задолженности создается резерв, величина которого определяется отдельно по каждому должнику с учетом его платежеспособности и вероятности погашения долга.

## **Доходы**

Учет доходов осуществляется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка от продажи товаров, выполнения работ и оказания услуг признается по мере отгрузки (выполнения, оказания) и предъявления расчетных документов покупателям.

Выручка отражается за вычетом налога на добавленную стоимость.

## **Расходы**

Учет расходов осуществляется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Себестоимость продаж включает прямые затраты, связанные с реализацией товаров, работ и услуг. Управленческие и коммерческие расходы признаются в полном объеме в том отчетном периоде, в котором они понесены.

## **Отчетность**

Начиная с отчетности за 2025 г. организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность по образцам, утвержденным ФСБУ 4/2023.

# Раскрытие существенных показателей

## 4. Основные средства

### 4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	10 148	(7 484)	-	-	-	(589)	-	-	-	-	-	-	10 148	(8 072)
	За 2024 г.	7 235	(7 161)	2 913	-	-	(322)	-	-	-	-	-	-	10 148	(7 484)
в том числе: Офисное оборудование	За 2025 г.	114	(19)	-	-	-	(38)	-	-	-	-	-	-	114	(57)
	За 2024 г.	-	-	114	-	-	(19)	-	-	-	-	-	-	114	(19)
Транспортные средства	За 2025 г.	10 034	(7 465)	-	-	-	(551)	-	-	-	-	-	-	10 034	(8 015)
	За 2024 г.	7 235	(7 161)	2 799	-	-	(303)	-	-	-	-	-	-	10 034	(7 465)
Инвестиционная недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	1 674	-	-	(251)	-	-	-	1 674	(251)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Транспортные средства	За 2025 г.	-	-	1 674	-	-	(251)	-	-	-	1 674	(251)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	3 499	2 665	74
в том числе: Офисное оборудование	57	95	-
Транспортные средства	3 442	2 570	74
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-
в том числе: используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	-	-	-
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости	-	-	-

### 4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

**4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	3а 2025 г.	3 975	-	1 674	-	-	(1 674)	3 975	-
	3а 2024 г.	3 975	-	2 913	-	-	(2 913)	3 975	-
в том числе:									
Оборудование (объекты основных средств)	3а 2025 г.	3 975	-	-	-	-	-	3 975	-
	3а 2024 г.	3 975	-	2 799	-	-	(2 799)	3 975	-
Транспортные средства	3а 2025 г.	-	-	1 674	-	-	(1 674)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Орг.техника и комплектующие (Материал)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	114	-	-	(114)	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

**4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

По состоянию на 31.12.2025 основные средства отражены в бухгалтерском балансе по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации.

Объекты, полученные в аренду, признаются в составе прав пользования активами с одновременным признанием обязательств по аренде в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

**5. Финансовые вложения**

**5.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	430	-	-	(430)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	430	-	-	-	-	-	-	-	430	-
в том числе:											
Предоставленные займы	3а 2025 г.	430	-	-	(430)	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	430	-	-	-	-	-	-	-	430	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	3а 2025 г.	8 000	-	75 000	(68 000)	-	-	-	-	15 000	-
	3а 2024 г.	1 500	-	59 974	(53 474)	-	-	-	-	8 000	-
в том числе:											
Депозитные счета	3а 2025 г.	8 000	-	75 000	(68 000)	-	-	-	-	15 000	-
	3а 2024 г.	1 500	-	59 974	(53 474)	-	-	-	-	8 000	-
Итого	3а 2025 г.	8 430	-	75 000	(68 430)	-	-	-	-	15 000	-
	3а 2024 г.	1 930	-	59 974	(53 474)	-	-	-	-	8 430	-

**5.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

**6. Запасы**

**6.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	2 531	-	8 780	(8 440)	-	-	X	X	2 871	-
	За 2024 г.	2 463	-	7 884	(7 816)	-	-	X	X	2 531	-
в том числе: Сырье и материалы	За 2025 г.	2 452	-	8 073	(7 702)	-	-	-	-	2 823	-
	За 2024 г.	2 432	-	7 040	(7 020)	-	-	-	-	2 452	-
Товары	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	58	(58)	-	-	-	-	-	-
Авансы, выданные на приобретение запасов	За 2025 г.	79	-	707	(738)	-	-	-	-	48	-
	За 2024 г.	31	-	786	(738)	-	-	-	-	79	-

**6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

**7. Дебиторская задолженность**

**7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		списано			переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	17 792	-	10 797	574	(15 584)	(87)	-	-	13 492	-
	За 2024 г.	18 494	-	55 271	571	(56 543)	-	-	-	17 792	-
в том числе:											
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	587	-	547	-	(582)	(3)	-	-	548	-
	За 2024 г.	145	-	713	-	(271)	-	-	-	587	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	12 073	-	8 191	-	(14 562)	-	-	-	5 702	-
	За 2024 г.	17 364	-	50 535	-	(55 826)	-	-	-	12 073	-
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	202	-	65	-	(202)	-	-	-	65	-
	За 2024 г.	-	-	202	-	-	-	-	-	202	-
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	4 236	-	2 282	-	(8)	-	-	-	6 510	-
	За 2024 г.	17	-	4 224	-	(5)	-	-	-	4 236	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	222	-	(381)	574	(165)	(83)	-	-	167	-
	За 2024 г.	152	-	(411)	571	(91)	-	-	-	222	-
Расчеты по ЕНС	За 2025 г.	354	-	63	-	-	-	-	-	418	-
	За 2024 г.	455	-	-	-	(101)	-	-	-	354	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	8	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-
Расчеты с персоналом по прочим операциям	За 2025 г.	110	-	30	-	(58)	-	-	-	82	-
	За 2024 г.	360	-	-	-	(250)	-	-	-	110	-
Итого	За 2025 г.	17 792	-	10 797	574	(15 584)	(87)	-	X	13 492	-
	За 2024 г.	18 494	-	55 271	571	(56 543)	-	-	X	17 792	-

**7.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	548	548	587	587	145	145
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	548	548	587	587	145	145

## 8. Обязательства

### 8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г.	23 458	11 455	10	(9 506)	-	-	25 416
	За 2024 г.	15 984	19 214	3	(11 719)	(24)	-	23 458
в том числе:								
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	9 561	5 228	10	(8 611)	-	-	6 188
	За 2024 г.	11 911	7 699	3	(10 052)	-	-	9 561
Расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	50	23	-	(50)	-	-	23
	За 2024 г.	40	286	-	(268)	(8)	-	50
Расчеты с прочими поставщиками и подрядчиками	За 2025 г.	10 384	4 258	-	-	-	-	14 642
	За 2024 г.	-	10 384	-	-	-	-	10 384
Расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г.	14	-	-	(14)	-	-	-
	За 2024 г.	-	14	-	-	-	-	14
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За 2025 г.	12	-	-	8	-	-	20
	За 2024 г.	70	12	-	(55)	(15)	-	12
Расчеты по аренде	За 2025 г.	-	262	-	-	-	-	262
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За 2025 г.	780	128	-	(54)	-	-	854
	За 2024 г.	1 032	1	-	(253)	-	-	780
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС	За 2025 г.	-	1 059	-	-	-	-	1 059
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За 2025 г.	1 298	-	-	(411)	-	-	887
	За 2024 г.	917	380	-	-	-	-	1 298
Расчеты с персоналом по оплате труда	За 2025 г.	1 359	497	-	(376)	-	-	1 480
	За 2024 г.	2 014	437	-	(1 091)	-	-	1 359
Итого	За 2025 г.	23 458	11 455	10	(9 506)	-	X	25 416
	За 2024 г.	15 984	19 214	3	(11 719)	(24)	X	23 458

### 8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	6 188	7 064	11 891
в том числе:			
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	6 188	7 064	11 891

### 8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	3а 2025 г.	39 540	15 684	-	-	55 224
	3а 2024 г.	27 504	12 036	-	-	39 540
в том числе: Фонд капремонта_Туристская д.18	3а 2025 г.	26 838	9 420	-	-	36 258
	3а 2024 г.	19 688	7 150	-	-	26 838
Фонд капремонта_Новоколомяжский д.12	3а 2025 г.	5 802	3 920	-	-	9 723
	3а 2024 г.	2 775	3 028	-	-	5 802
Фонд капремонта_Гаккелевская д.20 к.3 лит.Б	3а 2025 г.	3 172	1 094	-	-	4 265
	3а 2024 г.	2 326	846	-	-	3 172
Фонд капремонта_Гаккелевская д.20 к.3 лит.А	3а 2025 г.	2 001	679	-	-	2 680
	3а 2024 г.	1 458	543	-	-	2 001
Фонд капремонта_Гаккелевская д.20 к.3 лит.В	3а 2025 г.	1 726	571	-	-	2 298
	3а 2024 г.	1 257	469	-	-	1 726

**10. Расходы по обычным видам деятельности**

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	7 703	7 020
Затраты на оплату труда	39 888	56 363
Отчисления на социальные нужды	8 702	11 151
Амортизация	840	322
Прочие затраты	22 988	25 609
Итого по элементам	80 120	100 466
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	80 120	100 466