

**ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И
ОТЧЁТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ДОБРЫЙ ДОМ"
ЗА 2025 ГОД**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчётности ООО "Управляющая компания «Добрый Дом» (далее – Общество) за 2025 год, составленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе федеральными стандартами бухгалтерского учёта.

Годовая бухгалтерская отчётность была подготовлена руководством Общества, исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Общества, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Все денежные суммы представлены в тысячах рублей, если не указано иное.

Отрицательные показатели представлены в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация об обществе:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Добрый Дом".

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Добрый Дом" зарегистрировано 02.03.2022 года за основным регистрационным номером (ОГРН) 1221300000778.

Юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д.52, офис 315

Фактический адрес: 430005, Республика Мордовия, г.о. Саранск, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д.52, офис 315

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025г. составляет 10 тыс. руб. и полностью оплачен.

1.2. Основные виды деятельности:

Основным видом деятельности Общества является:

ОКВЭД	Наименование
68.32.1	Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Дополнительным видом деятельности Общества является:

ОКВЭД	Наименование
42.21	Производство электромонтажных работ
43.39	Производство прочих отделочных и завершающих работ

Общество имеет следующие разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности:
- лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с учетом особенностей лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Серия и номер лицензии 013000177 выдана 20.06.2022 г. на срок до 20.06.2027 г.

1.3. Структура капитала, основные участники.

Участниками Общества являются:

Участник	Размер доли (%)		
	31.12.2025 г	31.12.2024 г	31.12.2023 г
Руженков Константин Владимирович	80	80	-
Панькин Георгий Александрович	20	20	-
Елхин Андрей Михайлович	-	-	100

1.4. Информация об исполнительных и контрольных органах

Органами управления и контроля Общества являются:

1.4.1. Высший орган управления – Общее собрание участников.

1.4.2. Образование Совета Директоров Уставом Общества не предусмотрено.

1.4.3. Исполнительный орган Общества – директор:

№ п/п	ФИО	Период полномочий	Основание полномочий
1	Михайлов Алексей Александрович	13.02.2024 г. – 12.02.2027 г.	1. Устав 2. Решение от 09.02.2024 г.

1.5. Сведения о дочерних и зависимых обществах

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

1.6. Сведения об обособленных подразделениях

По состоянию на 31.12.2025 г. Общество не имеет филиалов/представительств.

1.7. Численность работающих сотрудников Общества составляет:

(основание: п.31 ПБУ 4/99)

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Среднегодовая численность, чел.	1	2	1
Численность работающих сотрудников на 31 декабря	1	1	1

1.8. Ведение бухгалтерского учёта

Ведение бухгалтерского учёта осуществляется специализированной организацией — ИП Грибанов Алексей Владимирович.

1.9. Экономическая среда, в которой Общество осуществляло свою деятельность

Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации, соответственно, на деятельность Общества оказывает влияние экономика и финансовые риски Российской Федерации, которым присущи особенности развития России с учётом изменений политической ситуации в стране и мире.

Информация о рисках хозяйственной деятельности представлена в разделе 8 «Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности».

В 2025 году Общество финансово-хозяйственную деятельность не осуществляло.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЁТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской отчётности

Бухгалтерский учёт в Обществе организован и ведётся в соответствии с требованиями действующих в Российской Федерации (РФ) правил бухгалтерского учёта и отчётности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учёте», а также Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в РФ и иными нормативно-правовыми актами по бухгалтерскому учёту, утвержденными Министерством финансов РФ и органами, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учёта.

Ведение бухгалтерского учёта в 2025 году осуществлялось в соответствие с положениями и стандартами, указанными в учётной политике Общества, утверждённой приказом директора №1У от 23.12.2024 года.

Обработка учётной информации осуществляется в Обществе автоматизированным способом с помощью бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 8.3».

Бухгалтерская отчетность Общества за 2025 год подготовлена в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности на основании учетной политики, основные положения которой раскрыты ниже.

ООО Управляющая компания «Добрый Дом» относится к субъектам малого и среднего предпринимательства (МСП). Дата включения в реестр 10.04.2022 г. Общество имеет право на упрощенное ведение бухгалтерского учета, включая составление упрощенной отчетности. В состав бухгалтерской отчетности включается: «Бухгалтерский баланс» и «Отчет о прибылях и убытках».

При ведении бухгалтерского учета не применяются:

- ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Основание: п. 3 ПБУ 8/2010, п. 17 ФСБУ 5/2019, п. 3 ФСБУ 26/2020

- ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах»

Основание: п. 3 ПБУ 11/2008

- ПБУ 16/02 «Информация по прекращаемой деятельности»

Основание: п. 3.1 ПБУ 16/02

2.1. Долгосрчные и краткосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, оценочные обязательства отнесены к **краткосрочным**, если срок использования (обращения, владения или погашения) их **не превышает 12 месяцев** после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представлены как **долгосрчные**.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрчные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что активы будут реализованы и обязательства погашены в срок **менее 12 месяцев** после отчетной даты, то производится переклассификация указанных активов и обязательств в состав **краткосрочных**.

2.2. Основные средства

Лимит стоимости малоценных активов составляет 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание данных активов признаются расходами за тот период, в котором они понесены.

Срок полезного использования (СПИ) определяется как период, в течение которого использование объекта ОС будет приносить экономические выгоды организации (в месяцах)

Последующая оценка ОС осуществляется по первоначальной стоимости.

Проверка на обесценение.

Проверка объектов ОС на обесценение проводится в порядке МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Периодичность начисления амортизации ежемесячно.

Начало (прекращение) и способ начисления амортизации)

Амортизации объекта основных средств начинается (прекращается): с первого числа месяца, следующего за месяцем признания (списания) объекта основных средств в бухгалтерском учете

Амортизации для каждой группы объектов ОС начисляется линейным способом

Затраты на ремонт

Затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев **в процентной доле (10%) затрат к первоначальной стоимости ремонтируемого объекта основных средств** признаются существенными и формируют самостоятельный инвентарный объект.

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

Суммы выданных авансов и предварительной оплаты работ, услуг и пр., связанные с приобретением (созданием) объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе в разд. I «Внеоборотные активы»:

- по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы»

При продаже или ином выбытии объектов основных средств в Отчете о финансовых результатах представляется финансовый результат: прибыль - по строке 2340 «Прочие доходы», а убыток - по строке 2350 «Прочие расходы».

2.3. Капитальные вложения

Единицей учёта капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств, или восстанавливаемый объект основных средств.

2.4. Бухгалтерский учёт аренды

Порядок признания арендных платежей: ежемесячно

Отражения права пользования активом в балансе:

- по строке 1150 «Основные средства» (в отношении арендованных основных средств) с раскрытием информации в примечаниях о включении прав пользования активами

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства».

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Амортизация прав пользования арендованным имуществом начисляется линейным способом.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- арендатор вправе применять упрощенные способы учёта.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- договором не предусмотрены переход права собственности на предмет аренды к арендатору и возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом.

В этом случае, организация не признает право пользования активом и обязательство по аренде. Арендные платежи учитываются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Право пользования активом (обязательств по аренде) оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей. Дисконтирование номинальных величин не проводится. (абз 2 п. 4 ФСБУ 25/18).

2.5. Запасы

Запасы, предназначенные для управленческих нужд: учитываются в составе запасов.

Запасы признаются в бухгалтерском учёте: по фактической себестоимости, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР). Счёта 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Транспортные расходы по приобретению запасов: включаются **в стоимость запасов**.

При отпуске запасов в производство, отгрузке готовой продукции, товаров покупателю, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается одним из следующих способов: по себестоимости первых по времени поступления единиц (способ ФИФО).

Раскрытие информации в бухгалтерской отчётности

Суммы авансов и предварительной оплаты, уплаченные в связи с приобретением Запасов отражаются: по отдельной строке «Дебиторская Задолженность»

2.6. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от реализации товаров, работ, услуг по основным видам деятельности. Остальные доходы являются прочими доходами.

Доходы, полученные от предоставления объектов имущества в аренду (субаренду), признаются прочими доходами.

Расходами по обычным видам деятельности являются затраты, связанные с производством и реализацией товаров, работ, услуг по основным видам деятельности.

Расходы, связанные с предоставлением объектов имущества в аренду (субаренду), признаются прочими расходами.

В Отчете о финансовых результатах в свернутом виде отражаются следующие прочие доходы и прочие расходы:

- финансовый результат от выбытия основных средств.
- иные результаты от выбытия объектов, не представляющие существенной информацией для ОФР;
- списанная дебиторская/кредиторская задолженность;
- услуги банка;
- пени, штрафы, начисленные в бюджет;

2.7. Коммерческие, управленческие (общехозяйственные) расходы

Порядок списания общехозяйственных расходов:

Указанные расходы в качестве условно-постоянных списываются в дебет счета 90 «Продажи».

Порядок списания расходов на продажу (счет 44) – расходы списываются полностью в дебет счета 90 «Продажи».

2.8. Расчёты с покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками). Резервы по сомнительным долгам

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе отражается за вычетом сумм резерва по сомнительным долгам, в который включаются суммы задолженности, не погашенной в сроки, установленные договором, а также суммы задолженности, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором.

Задолженность признается сомнительной в случаях:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- при наличии информации из СМИ или других источников о значительных финансовых затруднениях должника;
- при возбуждении в отношении должника процедуры банкротства.

Задолженность признается сомнительной в случае, если она не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.).

2.9. Денежные средства и денежные эквиваленты

(Основание: пункт 23 ПБУ 23/2011)

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости:

- депозиты с условием возврата «до востребования» или со сроком возврата до трех месяцев.

2.10. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в составе расходов будущих периодов и списываются равномерно в течение периода, к которому они относятся.

В отчетности расходы будущих периодов, в случае их незначительности, отражаются:

- в составе прочих оборотных активов, если их срок погашения составляет менее 12 месяцев;
- в составе прочих внеоборотных активов, если их срок погашения превышает 12 месяцев.

В случае существенности расходы будущих периодов отражаются в составе отдельного показателя соответствующего раздела отчётности.

2.11. Критерии признания существенной ошибки

Существенной признается ошибка, составляющая 10% и более от соответствующей статьи бухгалтерской отчётности.

2.12. Критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчётности

Показатели признаются существенными для раскрытия в отчётности, составляющие 10% и более от соответствующего показателя бухгалтерской отчётности.

2.13. Инвентаризация имущества и финансовых обязательств

Для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и обязательств, проводится в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

- по основным средствам – 1 раз в три года;
- по Запасам – не ранее 1.10
- по остальным активам и обязательствам по состоянию на 31.12.

2.14. Резервы

Общество как субъект МСП создает только резерв по сомнительным долгам.

3. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ В УЧЁТНУЮ ПОЛИТИКУ

Изменения и дополнения в учётную политику в отчётном периоде не вносились.

4. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

4.1. Дебиторская задолженность, резерв по сомнительным долгам (стр.1230)

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице:

Наименование показателя	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Расчеты с покупателями (заказчиками)	0	123	141
Расчеты с поставщиками (подрядчиками) по авансам выданным	0	15	0
Итого дебиторская задолженность:	0	138	141

Примечание. В зависимости от состояния (+ или -) сальдо ЕНС информация о нем представляется в составе дебиторской или кредиторской задолженности.

4.2. Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250)

Денежные средства и денежные эквиваленты включают:

Наименование показателя	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Денежные средства на расчётных рублевых счетах	66	85	53
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	66	85	53
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	66	85	53

4.3. Кредиторская задолженность (стр. 1520)

Информация о наличии кредиторской задолженности представлена в таблице:

Наименование показателя	31.12.2025г.	31.12.2024г.	31.12.2023г.
Расчеты с поставщиками (подрядчиками)	0	3	2
Расчеты с бюджетом по налогам (сборам)	0	3	8
Итого кредиторская задолженность:	0	6	10

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 годы Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

4.4. Информация об обеспечениях выданных
Обеспечения выданные отсутствуют.

4.5. Информация об обеспечениях полученных
Обеспечения полученные отсутствуют.

5. ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ ОТЧЁТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

5.1. Выручка (стр.2110)
Выручка (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) в разрезе обычных видов деятельности за 2025г. и 2024г. представлена следующим образом:

Вид деятельности	Январь-декабрь 2025г.	Январь-декабрь 2024г.
Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе	0	1053
Итого:	0	1053

5.2. Расходы по обычным видам деятельности (стр. 2120, 2210, 2220)
В таблице ниже приведена информация о себестоимости продукции (работ, услуг) в разрезе обычных видов деятельности за 2025 и 2024 годы:

Статья расходов	Январь-декабрь 2025г.	Январь-декабрь 2024г.
Оплата труда	(6)	(113)
Страховые взносы	0	(35)
Коммунальные расходы	0	(665)
Услуги по начислению платы за ЖКУ	0	(14)
Расходы на обслуживание контроль-кассовой техники	(27)	(22)
Итого:	(33)	(849)

5.3. Прочие доходы (стр. 2340)
Состав прочих доходов представлен в таблице ниже:

Прочие доходы	Январь-декабрь 2025г.	Январь-декабрь 2024г.
Списание кредиторской задолженности	3	0
Прочие доходы	0	15
Итого доходы	3	15

5.4. Прочие расходы (стр. 2350)
Состав расходов представлен в таблице ниже:

Прочие расходы	Январь-декабрь 2025г.	Январь-декабрь 2024г.
Списание дебиторской задолженности	(119)	(150)
Прочие расходы	0	(1)
Итого расходы	(119)	(153)

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЁТНОЙ ДАТЫ

Событий после отчётной даты, повлиявших на отчётность за 2025 год, у Общества отсутствуют.

7. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности в представленной бухгалтерской отчётности на 31.12.2025 г. и предыдущие отчётные периоды отсутствовали.

8. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНО СУЩЕСТВЕННЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2025 г. Общество финансово-хозяйственную деятельность не осуществляло. В связи с этим оценить влияние факторов экономического, геополитического и иного характер не представляется возможным.

В 2025 г. у Общества отсутствуют операции, выраженные в валюте отличной от функциональной валюты (российские рубли).

Общество не является **ответчиком/истцом на отчётную дату и дату подписания отчётности (события после отчётной даты)**.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Государственная помощь Обществу в представленных отчётных периодах не предоставлялась.

Директор ООО «УК «Добрый Дом»

/Михайлов А.А./

«25» марта 2026 г