

**Открытое акционерное общество  
«Коммунальщик»**

**ПОЯСНЕНИЯ  
к Бухгалтерскому балансу и  
Отчету о финансовых результатах  
за 2025 г. (тыс. руб.)**

г. Вологда

## 1. Общие сведения об акционерном обществе

Полное наименование организации: Открытое Акционерное Общество «Коммунальщик».  
Юридический адрес: 160012, г. Вологда, ул. Рабочая, 13.  
Фактический (почтовый) адрес: 160012, г. Вологда, ул. Рабочая, 13.  
Руководитель - генеральный директор Шевчук Игорь Григорьевич, телефон 56-34-39  
Главный бухгалтер - Клыкова Галина Николаевна, телефон 56-33-40

ОАО "Коммунальщик" создано путем преобразования МУЖЭП «Коммунальщик» и является его правопреемником в соответствии с Постановлением Администрации города Вологды от 27 сентября 2010 года № 5099 «О реорганизации муниципального унитарного жилищно-эксплуатационного производственного предприятия «Коммунальщик» путем преобразования в открытое акционерное общество «Коммунальщик» и Постановлением Администрации города Вологды от 23 марта 2011 года № 1303 «О внесении изменений в постановление Администрации города Вологды от 27 сентября 2010 года № 5099 «О реорганизации муниципального унитарного жилищно-эксплуатационного производственного предприятия «Коммунальщик» путем преобразования в открытое акционерное общество «Коммунальщик».

Единственным акционером общества является Администрация города Вологда, 100%.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров Общества. Единоличный исполнительный орган – генеральный директор.

ОАО «Коммунальщик» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Вологодской области 01 апреля 2011 года, свидетельство серия 35 № 001935374; ИНН 3525258333, КПП 352501001, ОГРН 1113525004812.

В соответствии с уставом общество создано в целях удовлетворения потребностей населения в услугах, связанных с управлением многоквартирными домами и получения прибыли. Основной вид деятельности: управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (68.32.1). Уставом определены следующие основные виды деятельности:

- управление многоквартирными домами;
- управление эксплуатацией жилого фонда;
- управление эксплуатацией нежилого фонда;
- услуги по управлению эксплуатацией инженерной инфраструктуры городов и других населенных пунктов;
- услуги по эксплуатации и обеспечению безопасности зданий и сооружений;
- другие виды деятельности, предусмотренные Уставом общества.

Обслуживаемая площадь жилищного фонда на 31.12.2025 года по договорам с собственниками и нанимателями жилых и нежилых помещений на управление многоквартирными домами составляет 560 тыс. кв. м.

Численность на 31.12.2025 год составляет 73 человека (на 31.12.2024 – 70 человек).

Способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованным пользователям бухгалтерской отчетности Общества за 2025 год, утвержденные в учетной политике Общества, касающиеся формирования отдельных показателей бухгалтерской отчетности, а также их изменения в отчетном периоде, раскрыты в соответствующих разделах настоящих Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Перед составлением бухгалтерской отчетности за 2025 г. в соответствии с установленными требованиями законодательства и на основании приказов директора в Обществе проведена инвентаризация активов, обязательств и источников финансирования деятельности, результаты которой отражены в настоящей бухгалтерской отчетности Общества.

## 2. Учетная политика

Учетная политика Общества для целей бухгалтерского учета разработана в соответствии с нормами и требованиями законодательства Российской Федерации о бухгалтерском учете и утверждена Приказом директора Общества от 31.12.2021 № 230.12-06.

### 2.1. Основные положения учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

С учетом объемов учетной работы общество формирует бухгалтерскую службу, как структурное подразделение, возглавляемое главным бухгалтером. Учет ведется с использованием автоматизированной системы «1С-Предприятие 8.3» на основании первичных учетных документов. Применяются регистры бухгалтерского учета, формируемые автоматизированной системой «1С-Предприятие 8.3».

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29.07.1998, а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29.07.1998, а также действующими федеральными стандартами бухгалтерского учета..

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 5 % и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения.

Учет движения денежных средств на специальных счетах, открытых согласно решениям собственников помещений многоквартирных домов для формирования фонда капитального ремонта, владельцем которых является ОАО «Коммунальщик», ведется на счете 55.04 «Прочие специальные счета», в бухгалтерском балансе отражается по строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты».

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

В бухгалтерском балансе кредиторская задолженность в части полученных авансов отражается в бухгалтерском балансе по строке «Кредиторская задолженность» в оценке за минусом НДС, уплаченного в бюджет и учитываемого на счете 76.АВ.

В отчете о финансовых результатах Общество показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

### Основные средства

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Лимит для основных средств установлен в размере 40 тыс. руб.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации. Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности организации в отчетном периоде.

Организация начинает и завершает начисление амортизации с 1 числа месяца, следующего соответственно за месяцем признания или списания объекта.

Срок полезного использования по каждому объекту организация определяет на основе ожидаемых условий эксплуатации, предполагаемого физического износа и морального устаревания, а также планов по замене и модернизации ОС.

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.

Затраты на текущий ремонт и техническое обслуживание ОС признаются расходами периода, в котором они понесены.

Проверка элементов амортизации объекта ОС на соответствие условиям использования объекта ОС проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации.

Начисление амортизации с применением новых элементов начинается:

- с 1 января следующего отчетного года, если элементы амортизации изменили по результатам обязательной ежегодной проверки;
- с 1-го числа месяца, следующего за месяцем принятия решения об изменении элементов амортизации, если такое изменение вызвано получением новой информации в течение года.

Организация проводит проверку ОС и капитальных вложений на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### **Запасы**

Учет запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». Организация признает единицей запаса номенклатурный номер.

Материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС и акцизов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Приобретение и изготовление материалов отражается в бухгалтерском учете без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости первых по времени приобретения материалов (способ ФИФО).

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, не принятых заказчиком) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактической производственной себестоимости.

Ежегодно при проведении годовой инвентаризации запасов организация проводит их оценку на обесценивание и при наличии признаков обесценения принимает решение о формировании резерва.

### **Расходы будущих периодов**

В составе РБП учитываются расходы, произведенные в отчетном периоде, которые обуславливают получение доходов в течение нескольких отчетных периодов, а именно:

- суммы страховых премий по договорам добровольного и обязательного страхования;
- платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации, производимые в виде фиксированного разового платежа, которые нельзя отнести к нематериальным активам;
- другие затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам.

Расходы будущих периодов подлежат списанию равномерно в течение периода, к которому они относятся.

### **Задолженность покупателей и заказчиков**

Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется ежеквартально.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично на последний день каждого месяца.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- а) нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- б) невозможность удержания имущества должника;
- в) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- г) значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- д) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Резерв на оплату отпусков создается в следующем порядке:

- Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последнее число месяца каждого квартала;

- Основная сумма резерва рассчитывается как произведение количества неиспользованных всеми сотрудниками общества дней отпусков на конец квартала (по данным кадрового учета) на средний дневной заработок каждого сотрудника за последний год.

- Основная сумма резерва увеличивается на сумму страховых взносов, до того момента пока средняя зарплата каждого работника общества, начисленная нарастающим итогом с начала года, не достигнет уровня, при котором взносы не начисляются.

Если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва сомнительных долгов, этот резерв в какой-либо части не будет использован и задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам. В случае изменения суммы сомнительной задолженности в связи с появлением новой информации организация производит корректировку суммы резерва.

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

### **Оценочные обязательства**

Организация формирует оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года и соответствующие суммы начисленных страховых взносов.

Сумма начисленного в текущем году резерва, которая соответствует величине расходов на оплату неиспользованных отпусков, представляет собой остаток резерва, который переносится на следующий год.

## Уставный и резервный капиталы

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости вкладов участников Общества. Резервный капитал создан в соответствии с учредительными документами.

### Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от управления эксплуатацией жилого фонда, доходы от предоставления имущества в аренду. Доходы и расходы по текущему ремонту, капитальному ремонту и содержанию жилищного фонда относятся к основному виду деятельности предприятия.

Предъявленные в счетах-квитанциях суммы взносов на капитальный ремонт являются целевыми средствами, не включаются в выручку и отражаются в балансе в составе прочих долгосрочных обязательств. Задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт отражается в бухгалтерском балансе в качестве прочих оборотных активов по строке 1260.

Все остальные доходы являются прочими доходами.

Доходы от обычных видов деятельности признаются в учете при переходе прав собственности на продукцию (товары) к покупателю, в части выполнения работ (оказания услуг) - на дату завершения выполнения работ (оказания услуг) (на дату подписания акта приемки-сдачи выполненных работ (оказанных услуг)).

### Признание расходов

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства (за исключением санкций и пеней, применяемых в отношении налога на прибыль), считаются прочими расходами.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов по обычным видам деятельности.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства (за исключением санкций и пеней, применяемых в отношении налога на прибыль), считаются прочими расходами. Расходы, связанные с передачей имущества в аренду, относятся к расходам по обычным видам деятельности.

Основные производственные расходы учитываются на счете 20 «Основное производство»:

На счете 25 «Общепроизводственные расходы» отражаются расходы непосредственно связанные с производственным процессом, но которые нельзя отнести на конкретный дом.

Расходы на деятельность управляющей компании, не связанные непосредственно с производственным процессом, учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» по подразделению «АУП». Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 «Продажи», в качестве условно-постоянных).

Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования.

### Аренда (лизинг)

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

#### *Учет при получении имущества в аренду*

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Арендованное имущество» к счету 01 «Основные средства».

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

Амортизация по ППА начисляется линейным способом с месяца, следующего за месяцем принятия к учету, до месяца окончания аренды.

Срок полезного использования ППА принимается:

- равным сроку аренды, если не предполагается переход права собственности на предмет аренды;
- исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды, если предполагается переход права собственности на предмет аренды.

Амортизация ППА отражается на субсчете «Амортизация арендованного имущества» к счету 02 «Амортизация основных средств».

Переоценка ППА не производится.

Фактическая стоимость ППА и величина обязательства по аренде пересматриваются в случаях:

- изменения условий договора аренды;
- изменения намерения продлевать или сокращать срок аренды, которое учитывалось ранее при расчете срока аренды;
- изменения величины арендных платежей по сравнению с тем, как они учитывались при первоначальной оценке обязательства по аренде.

### ***Учет при передаче имущества в аренду.***

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

## **Налоги и налогообложение**

### **Расчеты по налогу на добавленную стоимость**

Организация применяет упрощённую систему налогообложения (УСН) как основной режим. Является плательщиком НДС по льготной ставке 5 % в силу превышения порога доходов.

В целях налогообложения моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

### **Расчеты по УСН**

Общество применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения "Доходы, уменьшенные на величину расходов".

Применяется кассовый метод:

доходы признаются в день поступления денег на расчётный счёт или в кассу, а также при получении иного имущества, работ, услуг, имущественных прав (п. 1 ст. 346.17 НК РФ); расходы признаются после их фактической оплаты (п. 2 ст. 346.17 НК РФ).

## 2.2 Инвентаризация имущества и обязательств

Порядок (количество инвентаризаций в отчетном году, даты их проведения, перечень активов и обязательств, проверяемых при каждой из них, и т.д.) проведения инвентаризации определяется отдельными приказами директора, за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно.

Инвентаризация в отчетном году проводилась в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

## 2.3 Изменения и дополнения к учетной политике на 2025-2026 г.г.

В 2025 году внесены изменения в учетную политику в связи с началом применения:

- Федерального стандарта бухгалтерского учета «Инвентаризация» (ФСБУ 28/2023) – с 01.04.2025.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» перспективно (без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие 2025 году);

- Федерального стандарта бухгалтерского учета «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (ФСБУ 4/2023) - начиная с бухгалтерской отчетности за 2025 год.

В связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» произошли следующие основные изменения по сравнению с порядком формирования показателей бухгалтерской отчетности и составления форм бухгалтерской отчетности, действовавшим до 2025 года:

- Отчет об изменениях капитала включает один раздел, содержащий движение капитала, в том числе за счет изменения учетной политики и исправления существенных ошибок;

- в отчете о финансовых результатах за 2025 год величина прибыли (убытка) до налогообложения Общества за 2024 год в полной сумме представлена по строке 2300 «Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения», т.к. у Общества в 2025 г. и ранее отсутствовала прекращаемая деятельность.

До 2025 года величина прибыли (убытка) до налогообложения включалась в строку 2300 «Прибыль (убыток) до налогообложения».

Данное изменение не оказало влияния на показатель чистой прибыли (убытка) Общества;

- в табличных пояснениях по наличию и движению внеоборотных активов (нематериальных активов, основных средств, прав пользования активами) отдельно представлены амортизация и обесценение, а также суммы переклассификации из/в другие виды активов.

## 2.4. Корректировка данных предшествующих отчетных периодов в связи с изменениями учетной политики на 2025 г.

Существенных изменений в учетную политику на 2025 год не вносилось.

## Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

В приложениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах приводится только наиболее важная информация, без знания которой невозможна оценка финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется исходя из действующих правил бухгалтерского учета и отчетности и на основании Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в редакции от 15.12.2025), а также Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, федеральных стандартов и иных нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, утвержденных Министерством финансов Российской Федерации. Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2025 году не возникало. Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о непрерывности. Деятельность осуществлялась Обществом с 01.01.2025 по 31.12.2025 и была направлена на получение доходов в отчетном и последующем периодах.

### **3. Основные средства**

#### **3.1. Основные средства**

Информация о наличии и движении основных средств приведена в разделе 3 «Основные средства» табличной формы пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

К элементам амортизации относятся способ начисления амортизации, сроки полезного использования и ликвидационная стоимость. По состоянию на 31.12.2025 Общество провело проверку элементов амортизации объектов основных средств на соответствие условиям использования этих объектов.

В 2025 году Общество не проводило переоценку объектов основных средств. Проверка основных средств и капитальных вложений на обесценение не выявила снижения их балансовой стоимости.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации, в 2025 году нет.

Наличия в Обществе основных средств и инвестиционных затрат, связанных с инновациями нет.

#### **3.2. Информация об амортизируемых и неамортизируемых основных средствах**

Информация раскрыта в разделе 3 «Основные средства» в подразделе 3.2. табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

### **4. Финансовые вложения**

#### **4.1. Долгосрочные финансовые вложения**

Информация о долгосрочных финансовых вложениях представлена в таблице 4.1 «Наличие и движение финансовых вложений» в табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2025 году не создавался в связи с отсутствием признаков обесценения финансовых вложений.

#### **4.2. Краткосрочные финансовые вложения**

В течение 2025 года Общество не осуществляло краткосрочных финансовых вложений.

### **5. Запасы**

Информация о наличии и движении запасов за отчетный год отражена в разделе 5 «Запасы» в таблице 5.1. табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов по состоянию на 31.12.2025, на 31.12.2024 и на 31.12.2023 не формировался в виду отсутствия оснований для формирования (имеющиеся на складе остатки МПЗ не потеряли своих первоначальных свойств, их текущая рыночная стоимость не уменьшилась).

### **6. Дебиторская задолженность**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в разделе 6 «Дебиторская задолженность» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11). Долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

Руководство Общества проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности и отслеживает просроченные остатки.

Дебиторская задолженность отражена в Бухгалтерском балансе по строке 1230 за минусом созданного резерва по сомнительным долгам.

Сальдо расчетов по налогам и сборам по счету 68 «Расчеты с бюджетом» в балансе представлено развернуто. В дебиторской задолженности отражено положительное сальдо по ЕНС по состоянию на

31.12.2025, в кредиторской задолженности – исчисленные налоги по состоянию на 31.12.2025, срок уплаты которых наступит 28.01.2026.

В 2025 году произведено списание безнадежной дебиторской задолженности на сумму 1 941 тыс. руб. Списание произведено за счет финансовых результатов. Часть дебиторской задолженности была списана за счет резерва по сомнительным долгам – 273 тыс.руб.

Основным дебитором для ОАО «Коммунальщик» является население, сумма задолженности по состоянию на 31.12.2025г. составляет 38 726 тыс. руб., в том числе расчеты по претензиям 677 тыс.руб.

Резерв по сомнительным долгам создан только в отношении той дебиторской задолженности, по которой существует большая вероятность того, что она не будет погашена. Иная дебиторская задолженность, в т.ч. просроченная, не считается Обществом сомнительной и в отношении ее резерв не создается.

## 7. Обязательства

### 7.1. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в разделе 7 «Обязательства» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

В составе прочей долгосрочной задолженности по строке 1450 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2025 года отражена сумма целевого финансирования в виде начисленных сумм на капитальный ремонт в размере 150 982 тыс.руб. (на 31.12.2024 – 127 174 тыс.руб., на 31.12.2023 – 124 204 тыс.руб.).

Задолженность перед покупателями по полученным в счет предстоящих поставок авансам отражена в бухгалтерском балансе в составе краткосрочной кредиторской задолженности за вычетом сумм НДС, начисленных с этих авансов к уплате в бюджет в соответствии с п.1 ст.154 НК РФ.

### 7.2. Оценочные обязательства

В соответствии с учетной политикой на 2025 год в Обществе сформировано оценочное обязательство по предстоящей оплате ежегодных и дополнительных отпусков (с учетом страховых взносов). Ожидаемый срок исполнения обязательства – в течение 2026 года. Информация о движении оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков отражена в разделе 7 «Обязательства» табличной части Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

## 8. Государственная помощь

В 2025 году Обществу не предоставлялось государственной помощи, предоставленной из бюджетов бюджетной системы РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов (п. 1 ст. 78 БК РФ, п. п. 4, 17 ПБУ 13/2000).

## 9. Иная информация

### 9.1. Денежные средства

Состав денежных средств и денежных эквивалентов приведен в таблице:

Наименование показателя	тыс.руб.		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Средства на расчетном счете	2 231	5 996	29 011
Средства в кассе организации	90	73	22
Краткосрочные банковские депозиты	24 000	19 500	-
Специальные счёта для формирования фонда капитального ремонта	138 525	113 243	114 993
<b>Итого по строке 1250 «Денежные средства и эквиваленты» бухгалтерского баланса</b>	<b>164 846</b>	<b>138 812</b>	<b>144 027</b>

Краткосрочные депозиты по состоянию на 31.12.2025:

- в российских рублях в банке ВТБ ПАО на общую сумму 24 000 тыс.руб., срок возврата январь 2026.

Величина денежных потоков, необходимых для поддержания существующего объема операций Общества, показана в составе потоков от текущих операций.

Величина денежных потоков, связанных с расширением масштабов деятельности Общества, включена в состав потоков от инвестиционных операций.

## 9.2. Прочие оборотные активы, долгосрочные активы к продаже

По состоянию на 31.12.2025 Прочие оборотные активы (стр. 1260 Бухгалтерского баланса) – 11 678 тыс. руб., в том числе расходы будущих периодов – 174 тыс. руб., платежи по прочим видам страхования – 38 тыс. руб., расчеты с собственниками помещений по взносам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов – 11 466 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 Прочие оборотные активы (стр. 1260 Бухгалтерского баланса) – 11 002 тыс. руб., в том числе расходы будущих периодов – 192 тыс. руб., платежи по прочим видам страхования – 46 тыс. руб., недостача – 26 тыс.руб., расчеты с собственниками помещений по взносам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов – 10 738 тыс. руб.

## 9.3. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 21 589 тыс.руб., состоящий из 21 589 именных обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 рублей.

Резервный капитал (стр. 1360) на 31.12.2025 года составил 2 296 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль на 31.12.2025 (стр. 1370) составляет 45 424 тыс. руб., которая сложилась из:

- прибыли отчетного года – 2 594 тыс. руб.,
- прибыли прошлых лет – 42 830 тыс. руб.

В течение отчетного года нераспределенная прибыль общества была направлена на выплату дивидендов в сумме 184 тыс. руб.

Вопрос о распределении прибыли отчетного года, формировании резервного и добавочного капиталов будет решаться на Общем собрании акционеров ОАО «Коммунальщик».

## 9.4. Чистые активы

Наименование показателя	тыс.руб.		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Чистые активы	69 309	66 899	63 326

## 10. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

### 10.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Доходы по обычным видам деятельности за период 2024 – 2025 г.г. отражены в таблице:

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов	152 938	134 556
капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов	119 983	105 687
коммунальные услуги	2 875	3 036
прочие услуги	320	382
<b>Итого доходы по обычным видам:</b>	<b>276 116</b>	<b>243 661</b>

Себестоимость работ/услуг по обычным видам деятельности за период 2024 – 2025 г.г. отражены в таблице:

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов	148 116	99 102
капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов	119 881	102 056
коммунальные услуги	2 947	4 173
прочие услуги	181	272
<b>Итого себестоимость по обычным видам:</b>	<b>271 125</b>	<b>205 603</b>
Управленческие расходы (стр.2220)	37 895	31 786
Прибыль от продаж (стр.2100)	4 991	6 272

Структура расходов по обычным видам деятельности в разрезе элементов затрат за период 2024 – 2025 г.г. отражена в таблице 8 «Расходы по обычным видам деятельности» табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

Расшифровка прочих затрат, отраженных в таблице 8 «Расходы по обычным видам деятельности» табличной части пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (раздел 11).

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
коммунальные услуги	2 947	4 173
капитальный ремонт общего имущества МКД	119 881	102 056
коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	13 942	12 911
работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД	54 657	48 358
инвентарь, хозпринадлежности, спецодежда	1 744	1 949
резерв предстоящих расходов на оплату труда	5 287	4 731
прочие затраты	6 434	4 732
<b>Итого</b>	<b>204 892</b>	<b>178 910</b>

## 10.2. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы и расходы за период 2024-2025 г.г. отражены в таблице:

тыс.руб.

Наименование	На 31.12.25	На 31.12.24
<b>Прочие доходы (стр.2340)</b>	<b>3 806</b>	<b>3 813</b>
- госпошлина	431	136
- пени по жилищно-коммунальным услугам	1 722	1 539
- восстановление резерва по сомнительным долгам	773	460
- возмещение ущерба	136	166
- погашение списанной дебиторской задолженности	412	546
- списание кредиторской задолженности	18	466
- судебные расходы	127	46
- штрафы по хозяйственным договорам к получению	21	93
- реализация имущества	150	-

- оприходование излишков	-	323
- прочие	17	38
<b>Прочие расходы (стр.2350)</b>	<b>8 354</b>	<b>7 433</b>
- услуги банка	143	118
- возмещение ущерба	1 662	2 733
- компенсация морального вреда	64	56
- судебные расходы	420	420
- госпошлина	1 079	401
- единовременные выплаты	1 080	1 164
- материальная помощь	66	308
- страховые взносы на выплаты	334	427
- подарки и поздравления	10	144
- культурно-массовые мероприятия	169	-
- резерв по сомнительным долгам	517	804
- расходы прошлых лет	345	-
- благотворительная помощь СВО	22	-
- списание дебиторской задолженности	1 941	81
- предоставление скидки на платные услуги населению по карте «Забота»	4	2
- штрафы за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке	257	608
- услуги по ведению реестра акционеров	31	30
- размещение информации на рынке ценных бумаг	15	14
- ремонт автомобиля за счет страхового возмещения	90	-
- услуги по утилизации автомобильных покрышек	-	104
- прочие	105	19

### 10.3. Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

Показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета.

Наименование	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Прибыль до налогообложения (стр.2300)	4 620	5.443
Единый налог при упрощенной системе налогообложения (стр.2410)	2 025	1 756
Чистая прибыль	2 594	3 687

### 10.4. Информация о затратах на энергетические ресурсы.

Расходы на энергетические ресурсы (тепловая энергия, электрическая энергия) общества за 2025 год составили 984 тыс. руб.

## 10.5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

При составлении Отчета о движении денежных средств Общество в соответствии с ПБУ 23/2011 использует следующие подходы:

- исключает из денежных потоков:

- а) платежи денежных средств, связанные с инвестированием их в денежные эквиваленты, обмен одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты;
- б) поступления денежных средств от погашения денежных эквивалентов;
- в) иные аналогичные платежи организации и поступления в организацию, изменяющие состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не изменяющие их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации;
- д) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее.

В соответствии с рекомендациями Минфина России, отраженными в Письме от 22.01.2016 № 07-04-09/2355, Обществом по строке 4122 «Платежи в связи с оплатой труда работников» отражены, в том числе, перечисленные в отчетном периоде суммы страховых взносов с заработной платы сотрудников. Кроме того, в показатель данной строки включены удержанные и перечисленные из сумм оплаты труда суммы НДФЛ и удержания в пользу третьих лиц.

Расшифровка строки 4119 Отчета о движении денежных средств:

Показатель	За 2025 год	За 2024 год
Проценты по депозитам	4 005	1 459
Проценты по спец.счетам на кап.ремонт	11 418	7 877
Возврат госпошлины, возмещение и т.п.	936	626
Прочее	855	352
Итого	17 214	10 314

тыс.руб.

## 10.6. Раскрытие информации по сегментам об объемах продаж продукции, товаров, работ, услуг по видам (отраслям) деятельности

Организация не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг и не принимала решение о раскрытии информации по отчетным сегментам в бухгалтерской отчетности за 2025 год.

## 10.7. Информация о прекращаемой деятельности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Общество не планирует прекращение или существенное сокращение объемов производства, оказания услуг (или сокращение деятельности), в течение ближайших 12 месяцев, а также не ожидается:

- значительных убытков от основной деятельности, возможного наступления признаков банкротства, установленных законодательством РФ; существенных отклонений значений основных коэффициентов, характеризующих финансовое положение экономического субъекта, от нормальных значений, а также отрицательной величины чистых активов или невыполнение установленных законодательством РФ требований в отношении чистых активов;
- трудностей с трудовыми ресурсами и управленческим персоналом;
- возможных судебных исков, которые могут в случае успеха истца завершиться решением суда, не выполнимым для нашего Общества.

## 10.8. События после отчетной даты

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества за 2025 год

в части событий после отчетной даты, между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, у Общества не возникло.

#### **10.9. Информация об условных обязательствах, условных активах и оценочных обязательствах**

По состоянию на 31.12.2025 условных факторов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность Общества, состоявшихся до отчетной даты, но не завершенных на эту дату, в отношении последствий которых существует неопределенность), информацию о которых следовало бы раскрывать в бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными требованиями, нет.

#### **10.10. Информация об участии в совместной деятельности**

Обществом не осуществлялась деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

#### **10.11. Информация о связанных сторонах**

Единственным акционером общества (100%) является Администрация г. Вологды.

Заработная плата аппарата управления (директор и его заместители) с учетом страховых взносов за 2025 год составила 6 244 тыс.руб. (за 2024 год составила 5 824 тыс.руб.).

На основании решения годового общего собрания акционеров ОАО «Коммунальщик» (протокол № 131 от 27.06.2025 года) в 2025 году выплачены дивиденды в размере 184 тыс.руб.

Связанными сторонами ОАО «Коммунальщик» являются:

1. Бурдаков Артем Евгеньевич – председатель Совета директоров, заместитель Мэра города Вологды- начальник Департамента жилищно-коммунального хозяйства и экологии Администрации города Вологды;

2. Шумов Дмитрий Александрович – член Совета директоров, начальник Департамента имущественных отношений Администрации города Вологды;

3. Гольдберг Константин Владимирович – член Совета директоров, заместитель начальника Департамента жилищно-коммунального хозяйства и экологии Администрации города Вологды по жилищному хозяйству;

4. Шевчук Игорь Григорьевич – член Совета директоров, генеральный директор ОАО «Коммунальщик»;

5. Уханов Вадим Николаевич – член Совета директоров, заместитель начальника Департамента – начальник отдела по экономической политике Департамента экономического развития и туризма Администрации города Вологды;

6. Шарапова Елена Николаевна – член Совета директоров, заместитель начальника отдела по экономической политике Департамента экономического развития и туризма Администрации города Вологды;

7. Баюкова Ольга Игоревна– член Совета директоров, главный специалист по корпоративному управлению отдела по экономической политике Департамента экономического развития и туризма Администрации города Вологды.

8. Администрация города Вологды (ИНН 3525064930)

9. ООО «Архитектурно-градостроительный центр города Вологды» (ИНН 3525354608)

10. МАУ ИИЦ "Вологда-Портал" (ИНН 3525231821)

11. Департамент городского хозяйства Администрации города Вологды (ИНН 3525197602)

12. МКУ "Зеленстрой" (ИНН 3525271479)

13. МКУ «ЦРН» (ИНН 3525283033)

14. МКУ «Служба городского хозяйства»

За отчетный период размер вознаграждений, выплачиваемых в адрес основного управляющего персонала Общества, составил 4 803 тыс. руб., сумма начисленных страховых взносов составила 1 441 тыс. руб. Все выплаты произведены в рамках трудовых договоров, иных выплат не производилось.

В отчетном году выплаты дивидендов не производилось.

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не создавался, в виду отсутствия сомнительной задолженности.

Операции со связанными сторонами за 2025 год

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Вид операции	Остаток по расчетам на 31.12.2024 (Дебит +; Кредит -)	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Погашение задолженности	Остаток по расчетам на 31.12.2025 года (Дебит +; Кредит -)		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в т.ч. за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
					в течении 12 месяцев	свыше 12 месяцев			
Администрация города Вологды	Оплата за выполненные работы по договору	-	220822,30	211117,24	9705,06	-	-	-	Безналичные платежи
ООО «Архитектурно-градостроительный центр города Вологды» (ИНН 3525354608)	Оплата за выполненные работы по договору	-	94133,76	86289,28	7844,48	-	-	-	Безналичные платежи
МАУ ИИЦ "Вологда-Портал" (ИНН 3525231821)	Оплата за выполненные работы по договору	17212,37	182955,71	180470,19	19697,89	-	-	-	Безналичные платежи
Департамент городского хозяйства Администрации города Вологды (ИНН 3525197602)	Оплата за выполненные работы по договору	102518,65	-	102518,65	-	-	-	-	Безналичные платежи
МКУ "Зеленстрой" ИНН 3525271479	Оплата за выполненные работы по договору	83166,30	71366,49	-	154532,79	-	83166,30	-	Безналичные платежи
МКУ «ЦРН» (ИНН 3525283033)	Оплата за выполненные работы по договору	-	39782,74	39782,74	-	-	-	-	Безналичные платежи
МКУ "Служба городского хозяйства"	Оплата за выполненные работы по договору	-	61462,19	61462,19	-	-	-	-	Безналичные платежи
Итого		202897,32	670523,19	681640,29	191780,22	-	-	-	

Операции со связанными сторонами за 2024 год

Наименование показателя (наименование связанной стороны)	Вид операции	Остаток по расчетам на 31.12.2023 (Дебит +; Кредит -)	Поступление товаров, принятие работ и услуг	Погашение задолженности	Остаток по расчетам на 31.12.2024 года (Дебит +; Кредит -)		Резерв по сомнительным долгам на конец отчетного периода	Величина списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в т.ч. за счет резерва по сомнительным долгам	Форма расчетов
ООО «Архитектурно-градостроительный центр города Вологды» (ИНН 3525354608)	Оплата за выполненные работы по договору	7877,48	94133,76	101978,24	-	-	-	-	Безналичные платежи
МАУ ИИЦ "Вологда-Портал" (ИНН 3525231821)	Оплата за выполненные работы по договору	17855,62	180137,03	180780,28	17212,37	-	-	-	Безналичные платежи
Департамент городского хозяйства Администрации города Вологды (ИНН 3525197602)	Оплата за выполненные работы по договору	128709,20	230404,30	256594,85	102518,65	-	-	-	Безналичные платежи
МКУ "Зеленстрой" ИНН 3525271479	Оплата за выполненные работы по договору	-	83166,30	-	83166,30	-	-	-	Безналичные платежи
МКУ «ЦРН» (ИНН 3525283033)	Оплата за выполненные работы по договору	2858,97	36432,14	39291,11	-	-	-	-	Безналичные платежи
Итого		157301,27	624273,53	578644,48	202897,32	-	-	-	

32

## 10.12. Существующие судебные разбирательства Общества

1. Богданов С.В. - дело № 2-11489/2024 на сумму 1 392 000 руб. о взыскании стоимости восстановительного ремонта после затопления – г. Вологда, ул. Козленская, д. 64, кв. 3 (апелляция);
2. Зубов Д.В.- дело № 2-352/2026 на сумму 426 000 руб., решение суда от 29 января 2026 года (347 430,96 руб., 10 000 руб. моральный вред, штраф 100 000 руб., 13 150 руб. – госпошлина)– апелляция
3. САО «РЕСО-Гарантия» - возмещение ущерба Текстильщиков, 20а-11, на сумму 134 513,85 руб. (на рассмотрении);
4. Коротаев М.В. - дело № 2-3592/2025, ул. Благовещенская, д. 69, возмещение ущерба имуществу (забор) – 19 500 руб., 352 руб. – почтовые расходы, 5000 руб.– юридические услуги, 4 000 руб. госпошлина, (на рассмотрении);
5. ООО «Тепломонтажпроект» № А13-6591/2025 о взыскании оплаты по договору подряда на капитальный ремонт теплового узла - 1 116 058 руб. 98 коп.;
6. Яблокова Е.И. – дело № 2-473/2026 о взыскании ущерба 120 802,66 руб., оценка 9 000 руб., моральный вред 5 000 руб., штраф 62 901,33 руб., госпошлина 7 624,08 руб.– решение от 28.01.2026 г.;
7. ООО «1С» № А13-10314/2025 – о взыскании компенсации за незаконное использование программного обеспечения – 342 000 руб. (на рассмотрении);
8. Бороухин А.П. -№ А 13-9787/2025 «ВАС-Сервис+», «ОАО Коммунальщик» затопление помещения по адресу ул. Пречистенская наб., д.74 (предположительно из мкд ул. Пречистенская наб., д. 76) – ущерб 537 208 руб., 55 000 руб.– судебные расходы, 30 000 руб. – оценка (на рассмотрении).

## 10.13. Информация, связанная с осуществлением договоров доверительного управления имуществом

Общество не участвовало в договорах доверительного управления имуществом.

## 10.14. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности

Чрезвычайных фактов хозяйственной деятельности Общества в отчетном году не было.

## 10.15. Информация в отношении существенных ошибок предшествующих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде

Существенных ошибок предыдущих отчетных периодов, исправленных в отчетном периоде, не было.

## 10.16. Экономическая среда, в которой Общество ведет свою деятельность. Информация о рисках хозяйственной деятельности

В течение 2025 года Общество продолжало осуществлять деятельность в условиях сохраняющегося санкционного давления и волатильности на финансовых рынках. Несмотря на введение новых пакетов ограничений со стороны ряда стран, руководство Общества реализовало комплекс мер по минимизации рисков, включая оптимизацию логистических цепочек.

Влияние внешних факторов на финансовые показатели оценивается как умеренное. Тем не менее, сохраняется риск дальнейшего усиления санкционного режима и вторичных санкций, что может оказать влияние на темпы инфляции. Руководство проводит регулярный мониторинг экономической ситуации для оперативного реагирования на изменения. На дату подписания отчетности у руководства отсутствуют намерения или необходимость ликвидации Общества или существенного сокращения его деятельности, в связи с чем отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности.

Финансовые риски деятельности предприятия связаны с тарифной политикой в сфере жилищно-коммунальных услуг: в силу требований Жилищного кодекса размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год, вместе с тем, поставщики материалов, работ, услуг устанавливают цены в соответствии с текущей конъюнктурой рынка. Независимо от поступления денежных средств от потребителей, управляющая компания обязана

выполнять весь перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства.

По специфике своей деятельности, управляющая компания не имеет возможности выбирать покупателей по платежеспособности и оказывает услуги всем потребителям, являющимся собственниками жилых (нежилых) помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении. Снижение общего уровня жизни населения напрямую влияет на платежеспособность контрагентов-покупателей.

Политические риски связаны с возможностью возникновения расходов и сокращению размера прибыли в связи с необходимостью выполнения новых дополнительных требований по содержанию общего имущества МКД, вносимых в нормативные и законодательные акты, регулирующие деятельность управляющих компаний; вероятностью получения административных взысканий. Усложнили работу и привели к увеличению расходов по взысканию задолженности изменения, внесенные в ГК РФ Федеральными законами № 451-ФЗ от 28.11.2018 и № 191-ФЗ от 18.07.2019, вступающие в действие в 2020 году, в связи с необходимостью предоставления доказательств направления документов всем сторонам процесса, что ранее являлось обязанностью суда.

В 2025 году на деятельность и бухгалтерскую отчетность общества продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Последствия санкционного давления: решение проблем с заменой материалов; поиск альтернативных производителей оборудования, продукция которых в большинстве более низкого качества; некоторые товары, работы и услуги, которые пропали с российского рынка, не имеют равнозначного замещения, что приводит к снижению качества работ (услуг). Сложившаяся экономическая ситуация в стране и в мире привела к удорожанию материалов.

Руководство Общества производит анализ воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества, ищет пути для снижения их отрицательного влияния на финансовую стабильность предприятия.

Производственные риски в деятельности предприятия связаны с повышением износа жилищного фонда, возможностью убытков или дополнительных расходов в связи с возникновением аварий на сетях водоснабжения и теплоснабжения, конструктивных элементов зданий.

Экологические риски связаны с вероятностью возникновения изменений в погодных условиях и их неблагоприятными последствиями.

Репутационные риски, связанные с угрозой деловой репутации, обусловлены распространением и поддержанием в средствах массовой информации отрицательного имиджа управляющих компаний в целом, увеличением количества информационных ресурсов, позволяющих распространять мнения о работе УК независимо от объективности.

ОАО «Коммунальщик» не имеет возможности оказывать влияние и управлять всеми рисками, способными влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности предприятия, однако принимает определенные меры, направленные на снижение влияния и вероятности наступления негативных действий, факторов или событий. Одним из главных направлений является усиление взаимного сотрудничества с потребителями, в том числе использование интернет-ресурсов, открытость деятельности.

## 11. Информация о деятельности Общества в табличном виде

- 3.1. Наличие и движение основных средств
- 3.2. Амортизируемые и не амортизируемые основные средства
- 3.3. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)
- 4.1. Финансовые вложения
- 5.1. Наличие и движение запасов
- 6.1. Наличие и движение дебиторской задолженности
- 6.2. Просроченная дебиторская задолженность
- 7.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)
- 7.2. Оценочные обязательства
- 8. Расходы по обычным видам деятельности

Генеральный директор  
Главный бухгалтер



И.Г. Шевчук

Г.Н. Клыкова

24 марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ОАО "Коммунальщик" за 2025 год

3. Основные средства

3.1. 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	3а 2025 г.	21 161	(5 309)	1 950	-	-	(1 239)	-	-	-	-	-	23 111	(6 548)
	3а 2024 г.	15 795	(4 451)	5 489	(123)	123	(981)	-	-	-	-	-	21 161	(5 310)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	3а 2025 г.	256	(217)	119	-	-	(59)	-	-	-	-	-	375	(276)
	3а 2024 г.	379	(296)	-	(123)	123	(44)	-	-	-	-	-	256	(217)
Транспортные средства	3а 2025 г.	8 602	(2 411)	1 831	-	-	(909)	-	-	-	-	-	10 433	(3 320)
	3а 2024 г.	3 252	(1 749)	5 350	-	-	(662)	-	-	-	-	-	8 602	(2 411)
Земельные участки	3а 2025 г.	1 856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 856	-
	3а 2024 г.	1 856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 856	-
Здания	3а 2025 г.	9 766	(2 288)	-	-	-	(167)	-	-	-	-	-	9 766	(2 455)
	3а 2024 г.	9 766	(2 121)	-	-	-	(167)	-	-	-	-	-	9 766	(2 288)
Производственный и хозяйственный инвентарь	3а 2025 г.	46	(17)	-	-	-	(18)	-	-	-	-	-	46	(35)
	3а 2024 г.	-	-	46	-	-	(17)	-	-	-	-	-	46	(17)
Офисное оборудование	3а 2025 г.	579	(361)	-	-	-	(74)	-	-	-	-	-	579	(435)
	3а 2024 г.	486	(280)	93	-	-	(81)	-	-	-	-	-	579	(361)
Другие виды основных средств	3а 2025 г.	56	(16)	-	-	-	(11)	-	-	-	-	-	56	(27)
	3а 2024 г.	56	(5)	-	-	-	(11)	-	-	-	-	-	56	(16)
Инвестиционная недвижимость - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. 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	14 707	13 995	9 488
в том числе:			
Здания	7 311	7 478	7 645
Машины и оборудования (кроме офисного)	99	39	83
Офисное оборудование	144	218	206
Транспортные средства	7 113	7 478	7 645
Другие виды основных средств	29	40	51
Производственный и хозяйственный инвентарь	11	29	-
Неамортизируемые основные средства - всего	1 856	1 856	1 856
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются			
земельные участки	1 856	1 856	1 856

36

### 3.3. 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.	-	-	1 950	-	-	(1 950)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	5 489	-	-	(5 489)	-	-
в том числе: Автомобиль NISSAN TERRANO (№13001776)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	1 795	-	-	(1 795)	-	-
МФУ Kyosera ECOSYS M2540dn (№13001774)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	93	-	-	(93)	-	-
Погрузчик малогабаритный LONKING CDM308 (№13001775)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	3 555	-	-	(3 555)	-	-
Тепловизор ADA TemPro VISION 120-A00685 (№13001773)	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	46	-	-	(46)	-	-
Лада Ларгус	3а 2025 г.	-	-	1 832	-	-	(1 832)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Насос д/удаления накипи MGF Компакт-MAXI электро 939990 (13001777)	3а 2025 г.	-	-	59	-	-	(59)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Насос д/удаления накипи MGF Компакт-MAXI электро 939990 (13001778)	3а 2025 г.	-	-	59	-	-	(59)	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

34

4. Финансовые вложения

4.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		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	За 2025 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
в том числе: Доля в уставном капитале ООО	За 2025 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	За 2024 г.	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-

38

## 5. Запасы

### 5.1. 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.	3 898	-	128 706	(129 691)	-	-	X	X	2 913	-
	За 2024 г.	3 136	-	113 805	(113 043)	-	-	X	X	3 898	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	За 2025 г.	3 601	-	9 122	(9 810)	-	-	-	-	2 913	-
	За 2024 г.	3 136	-	11 452	(10 987)	-	-	-	-	3 601	-
Затраты в незавершенном производстве	За 2025 г.	297	-	119 584	(119 881)	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	102 353	(102 056)	-	-	-	-	297	-

6. Дебиторская задолженность

6.1. 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	резерв по сомнительным долгам	погашено	на расходы	восстановление резерва	списание за счет резерва			
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	3а 2025 г.	47 946	(7 698)	245 971	21	(620)	(244 600)	(1 941)	773	273	-	47 124	(7 272)
	3а 2024 г.	43 877	(7 482)	246 832	105	(804)	(242 658)	(81)	459	129	-	47 946	(7 698)
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	3а 2025 г.	43 973	(7 553)	208 016	-	(620)	(205 976)	(1 941)	656	245	-	43 827	(7 272)
	3а 2024 г.	40 902	(7 347)	202 782	-	(665)	(199 711)	-	459	-	-	43 973	(7 553)
Авансы выданные	3а 2025 г.	3 582	(117)	32 344	-	-	(34 471)	-	117	-	-	1 455	-
	3а 2024 г.	1 588	-	43 869	-	(117)	(41 875)	-	-	-	-	3 582	(117)
Сальдо по ЕНС	3а 2025 г.	139	-	1 446	-	-	(39)	-	-	-	-	1 446	-
	3а 2024 г.	88	-	139	-	-	(88)	-	-	-	-	139	-
Расчеты по соц.страхованию	3а 2025 г.	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42	-
	3а 2024 г.	49	-	42	-	-	(49)	-	-	-	-	42	-
Прочая	3а 2025 г.	210	(28)	4 165	21	-	(4 014)	0	0	28	0	354	-
	3а 2024 г.	1250	(135)	-	105	22	(935)	(81)	0	129	0	210	(28)
Итого	3а 2025 г.	47 946	(7 698)	245 971	21	(620)	(244 600)	(1 941)	773	273	-	47 124	(7 272)
	3а 2024 г.	43 877	(7 482)	246 832	105	(804)	(242 658)	(81)	459	129	-	47 946	(7 698)

10

### 6.2. 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	27 593	20 321	27 655	19 957	27 877	20 395
в том числе:						
Расчеты с покупателями и заказчиками	27 593	20 321	27 510	19 957	27 728	20 381
прочая	-	-	145	0	149	14

1/11

## 7. Обязательства

### 7.1. 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)				переклассифицировано	На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	12 985	289 606	316	(290 317)	(18)	-	12 572
	3а 2024 г.	15 233	268 652	-	(270 434)	(466)	-	12 985
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	3а 2025 г.	7 150	207 521	-	(206 508)	-	-	8 163
	3а 2024 г.	6 285	187 977	-	(187 112)	-	-	7 150
авансы полученные	3а 2025 г.	1 136	3 845	-	(4 309)	-	-	672
	3а 2024 г.	604	4 926	-	(4 394)	-	-	1 136
расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г.	2 327	27 820	-	(26 984)	-	-	3 163
	3а 2024 г.	1 767	32 938	-	(32 378)	-	-	2 327
прочая	3а 2025 г.	376	912	316	(1 012)	(18)	-	574
	3а 2024 г.	543	554	-	(718)	(3)	-	376
расчеты с собственниками помещений по взносам на капремонт	3а 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	3а 2024 г.	4 513	-	-	(4 050)	(463)	-	-
расчеты по оплате труда	3а 2025 г.	1 996	49 508	-	(51 504)	-	-	-
	3а 2024 г.	1 521	42 257	-	(41 782)	-	-	1 996
Итого	3а 2025 г.	12 985	289 606	316	(290 317)	(18)	X	12 572
	3а 2024 г.	15 233	268 652	-	(270 434)	(466)	X	12 985

### 7.2. 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.	2 759	5 286	(5 051)	-	2 994
	3а 2024 г.	2 692	4 730	(4 663)	-	2 759
в том числе: резерв предстоящих расходов на оплату труда	3а 2025 г.	2 759	5 286	(5 051)	-	2 994
	3а 2024 г.	2 692	4 730	(4 663)	-	2 759

### 8. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	7 650	9 168
Затраты на оплату труда	44 271	37 199
Отчисления на социальные нужды	13 353	10 852
Амортизация	1 238	981
Прочие затраты	204 613	179 189
Итого по элементам	271 125	237 389
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
<b>Итого расходы по обычным видам деятельности</b>	<b>271 125</b>	<b>237 389</b>

Генеральный директор

24.03.2026 года



И.Г. Шевчук

43