Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год.

1. Деятельность

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Градострой» (сокращенно: ООО "Градострой"), далее - Управляющая организация.

Дата создания 24 мая 2006 г., ОГРН 1062308019993, ИНН 2308118256, КПП 231201001.

Управляющие органы: Руководство текущей деятельностью осуществляет единоличный исполнительный орган – директор Шипицин Дмитрий Юрьевич, действующий на основании Устава.

Участники (собственники) Общества: Грибачев Юрий Михайлович (физическое лицо, гражданин РФ) – доля в уставном капитале 100%.

Филиалы: На отчетную дату Общество не имеет обособленных подразделений (филиалов), зарегистрированных в установленном порядке.

Основной вид деятельности организации в отчетном периоде:

Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД 68.32.1).

Управляющая организация с 2025 года определяет порядок ведения налогового и бухгалтерского учета в сфере жилищно-коммунального хозяйства с применением п.п. 4 п. 1.1. ст. 346.15 Налогового кодекса РФ и п.п. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ.

Управляющей организацией осуществляются следующие виды деятельности:

- управление эксплуатацией жилого фонда;

- предоставление коммунальных услуг ресурсо-снабжающих организаций собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах по тарифам ресурсо-снабжающих организаций;

- учет взносов и расходов на целевое финансирование капитального ремонта многоквартирных домов.

2. Учетная политика

Организация вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая бухгалтерскую отчетность.

Настоящая бухгалтерская отчетность соответствует федеральным стандартам бухгалтерского учета.

По следующим видам деятельности организации учет активов и обязательств ведется обособлено, порядок ведения налогового и бухгалтерского учета в сфере жилищно-коммунального хозяйства определяется с применением п.п. 4 п. 1.1. ст. 346.15 Налогового кодекса РФ и п.п. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ:

- по услугам и выполнении работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества во взятых на обслуживание многоквартирных домах;

- по коммунальным услугам, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах ресурсо-снабжающими организациями;

- по целевым взносам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов.

2.1. Порядок и способ ведения бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет ведется с использованием специализированных бухгалтерских компьютерных программ "1С:Бухгалтерия 8", "1С: Зарплата и управление персоналом 8.3" и специализированной компьютерной программы по расчету квартплаты ПК "Аркус".

2.2. Инвентаризация активов и обязательств

Инвентаризация активов и обязательств проводится по распоряжению руководителя организации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности, а также в иных случаях и в порядке, установленном ФСБУ 28/2023 "Инвентаризация".

2.3. Применение стандартов бухгалтерского учета

В связи с отнесением организации к субъектам малого предпринимательства, организация не применяет следующие Положения по бухгалтерскому учету:

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" (ПБУ 2/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н

- Положение по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" (ПБУ 8/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация о связанных сторонах" (ПБУ 11/2008), утвержденное Приказом Минфина России от 29.04.2008 № 48н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по сегментам" (ПБУ 12/2010), утвержденное Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н

- Положение по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" (ПБУ 16/02), утвержденное Приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н

- Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" (ПБУ 18/02), утвержденное Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н

2.4. Состав бухгалтерской (финансовой) отчетности

Организация составляет упрощенную бухгалтерскую отчетность, включающую бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и пояснения к ним, отчет о целевом использовании средств, в которой в отношении показателей, объединенных в группы, приводятся только итоговые показатели по группам без детализации внутри групп. Отчет об изменении капитала и отчет о движении денежных средств не составляется.

2.5. Учет основных средств и нематериальных активов

Руководствуясь п. 5 ФСБУ 6, п. 7 ФСБУ 14, п. 7.4 ПБУ 1, Рекомендацией Фонда "НРБУ "БМЦ"" Р-126/2021-КпР "Стоимостной лимит для основных средств", организация не учитывает в составе объектов основных средств и нематериальных активов объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу. При этом, в ходе составления бухгалтерской (финансовой) отчетности проверяется, что в отчетном периоде совокупные затраты на приобретение таких объектов не превышают 10% общей суммы затрат предприятия.

Все группы основных средств и нематериальных активов оцениваются по первоначальной стоимости (подп. а п. 13 ФСБУ 6, подп. а п. 15 ФСБУ 14).

Организация применяет упрощенные способы ведения учета капитальных вложений, предусмотренные подп. а п. 4 и п.13 ФСБУ 26, упрощенные способы ведения учета основных средств, предусмотренные п. 3 ФСБУ 6, и упрощенные способы ведения учета нематериальных вложений, предусмотренные п. 3 ФСБУ 14.

В связи с правом применения упрощенного бухгалтерского учета, приобретенные программные продукты не учитываются в составе прав пользования (НМА), списываются в расходы по обычным видам деятельности в момент их возникновения.

2.6. Учет аренды

Не признаются права пользования активом и обязательства по аренде по договорам аренды без перехода права собственности и без сдачи в субаренду (пункты 11 и 12 ФСБУ 25/2018).

В случае признания права пользования активом фактическая стоимость права включает величину первоначальной оценки обязательства по аренде и арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты (пункт 13 ФСБУ 25/2018).

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма номинальных величин будущих арендных платежей на дату оценки (пункт 14 ФСБУ 25/2018).

2.7. Запасы

Организация не учитывает в составе запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как оргтехнику, расходные материалы к ней, офисную мебель, канцелярские товары.

Организация применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами работ, услуг пропорционально суммам прямых затрат по отдельным статьям, плановой себестоимости.

Организация оценивает запасы на отчетную дату по фактической себестоимости, без создания резерва под обесценение запасов.

Оценка имеющихся в наличии на отчетную дату запасов соответствует оценке последних по времени поступивших запасов (способ ФИФО).

2.8. Доходы, расходы

Учет доходов и расходов ведется методом начисления, кассовым методом.

Раздельный учет облагаемых и не облагаемых в целях определения налогооблагаемой базы доходов осуществляется при помощи синхронизации с программой начисления квартплаты ПК "Аркус" и 1С "Предприятие" в виде разделения платежей и начислений из единого платежного документа в регистрах "Анализ счета" с применением дополнительной аналитики к счетам 76 (коммунальные услуги) и 62 (жилищные услуги) в разрезе каждого многоквартирного дома и контрагентов.

Доходы, полученные в рамках целевого финансирования учитываются обособлено в регистрах бухучета с помощью соответствующих аналитических признаков на счетах бухучета.

Расходы на реализацию услуг ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами (п. 8 ПБУ 10/99).

Расходы будущих периодов списываются равномерно.

2.9. Выявление сомнительной задолженности

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. (Основание: п. 23 ФСБУ 4/2023).

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;

- не возможность удержания задолженности в связи с возвратом исполнительного листа по причине смерти должника, срока исковой давности.

2.10. Раскрытие информации

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, сформированные, в том числе, в соответствии с учетной политикой (включая сведения годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов)), являются информацией свободного доступа для неограниченного круга лиц (п. 10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

3. Расшифровки статей отчетности

3.1. Расшифровка статей бухгалтерского баланса за 2025 год (Приложение № 1)

3.2. Расчет стоимости чистых активов на 31.12.2025 год (Приложение 2)

3.3. Расшифровка статей отчета о финансовых результатах за 2025 год (Приложение № 3)

3.4. Расходы по обычным видам деятельности за 2025 год (Приложение № 4)

3.5. Расшифровка к отчету о целевом использовании средств за 2025 год (Приложение 5)

Директор Шипицин Дмитрий Юрьевич

27 марта 2026 г.

Приложение № 1 к Пояснениям

Расшифровка строк 2025 года Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность	Наименование показателя	на 31.12.2025 г., руб.
Строка 1170	Предоставленные займы юридическому лицу сроком на три года с ежегодной выплатой процентов	2 500 000,00
	Итого по строке 1170	2 500 000,00
Строка 1210	Остаток неизрасходованных материалов на конец отчетного периода	22 908,93
	Итого по строке 1210	22 908,93
Строка 1250	Остатки средств на расчетных счетах	1 096 393,33
Строка 1250	Остатки средств на специальных счетах (для целевых средств)	10 101 831,47
	Итого по строке 1250	11 198 224,80
Строка 1240	Краткосрочная задолженность покупателей и заказчиков	4 383 532,79
Строка 1240	Авансы поставщикам и подрядчикам	133 015,60
Строка 1240	Расчеты по налогам	54 253,00
Строка 1240	Авансы покупателей и заказчиков	503,92
Строка 1240	Уставной капитал	10 000,00
Строка 1240	Задолженность покупателей и заказчиков (компенсация затрат по коммунальным услугам)	8 136 747,40
Строка 1240	Задолженность по взносам на капитальный ремонт многоквартирных домов	3 209 240,57
Строка 1240	Задолженность по процентам (предоставленные займы)	18 150,68
Строка 1240	Задолженность по возврату судебных издержек	99 471,59
	Итого по строке 1240	16 044 915,55
Строка 1600	**Актив баланса**	**29 766 049,28**
Строка 1300	Уставной капитал	10 000,00
Строка 1300	Нераспределенная прибыль (чистые активы)	4 059 135,79
	Итого по строке 1300	4 069 135,79
Строка 1410	Долгосрочные займы предоставленные учредителем без взноса в уставной капитал	3 000 000,00
	Итого по строке 1410	3 000 000,00
Строка 1520	Краткосрочная задолженность поставщикам и подрядчикам	8 095 184,43
Строка 1520	Авансы покупателями и заказчиками	34 796,04
Строка 1520	Расчеты по налогам и сборам	85 091,00
Строка 1520	Сальдо по ЕНС	163 704,00
Строка 1520	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	392 808,66
Строка 1520	Расчеты с персоналом по оплате труда	530 483,29
Строка 1520	Краткосрочная задолженность по договорам гражданско-правового характера	45 375,00
Строка 1520	Краткосрочная задолженность по выплате удержаний из заработной платы	15 987,88
Строка 1520	Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	4 239,76
Строка 1520	Целевое финансирование (взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов)	12 718 103,31
Строка 1520	Целевое финансирование прочее (фонд многоквартирного дома)	611 140,12
	Итого по строке 1520	22 696 913,49
Строка 1600	**Пассив баланса**	**29 766 049,28**

Приложение № 2 к Пояснениям

Расчет стоимости чистых активов

по данным учета на 31 декабря 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью "ГРАДОСТРОЙ"

(наименование организации)

Единица измерения: тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
1	I. Внеоборотные активы	2 500	-	-
2	II. Оборотные активы	27 266	20 623	16 677
3	Задолженность по вкладам в уставный капитал	(10)	(10)	(10)
4	**Итого активы, принимаемые к расчету***	**29 756**	**20 613**	**16 667**
5	IV. Долгосрочные обязательства	3 000	-	-
6	V. Краткосрочные обязательства	22 697	16 767	11 392
7	Доходы будущих периодов, связанные с получением государственной помощи и безвозмездным получением имущества	-	-	-
8	**Итого обязательства, принимаемые к расчету****	**25 697**	**16 767**	**11 392**
9	**Чистые активы*****	**4 059**	**3 846**	**5 274**

* Активы принимаются к расчету за исключением задолженности учредителей по вкладам в уставный капитал (стр. 1 + стр. 2 + стр. 3).

** Обязательства принимаются к расчету за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества (стр. 5 + стр. 6 + стр. 7).

*** Определение стоимости чистых активов выполнено в соответствии с приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации (стр. 4) и величиной принимаемых к расчету обязательств организации (стр. 8).

Приложение № 3 к Пояснениям

Расшифровка строк 2025 года Отчета о финансовых результатах

Отчет о финансовых результатах	Наименование показателя	Начисления и затраты учитываемые в доходах (расходах) в целях УСНО	Начисления и затраты не учитываемые в доходах (расходах) в целях УСНО (п.п. 4 пункта 1.1. ст. 346.15 НК РФ)
Строка 2110	Реализация услуг по управлению и содержанию мест общего пользования многоквартирных домов	30 237 038,53	
Строка 2110	Предъявлены к возмещению коммунальные услуги		45 113 371,98
	Итого по строке 2110	75 350 410,51	
Строка 2120	Затраты на предоставление услуг по управлению и содержанию мест общего пользования многоквартирных домов	29 048 969,84	
Строка 2120	Получены от ресурсо-снабжающих организациями коммунальные ресурсы		45 706 520,72
	Итого по строке 2120	74 755 490,56	
Строка 2340	Проценты к получению	18 150,68	
Строка 2340	Пени к получению (уплате)	328 774,32	
	Итого по строке 2340	346 925,00	
Строка 2350	Списание дебиторской (кредиторской задолженности)		7 686,60
Строка 2350	Расходы на услуги банков	77 793,99	234,28
Строка 2350	Перевод целевых средств		332 100,00
	Итого по строке 2350	417 814,87	

Приложение № 4 к Пояснениям

Расходы по обычным видам деятельности за 2025 год.

Наименование показателя	Сумма, руб.
Материальные затраты	1 253 912,56
Затраты на оплату труда	12 517 750,89
Отчисления на социальные нужды	3 508 000,37
Затраты на предоставление услуг по управлению и содержанию мест общего пользования МКД	12 212 271,34
Передача коммунальных услуг	45 263 555,40
Итого расходы по обычным видам деятельности	74 755 490,56

Приложение № 5 к Пояснениям

Расшифровка строк 2025 года Отчета о целевом использовании средств

Отчет о целевом использовании средств	Наименование показателя	Сумма, руб.
Строка 6100	Остаток средств Фонда капитального ремонта многоквартирных домов на начало периода	9 963 546,00
Строка 6100	Остаток средств фонда многоквартирного дома (перевод средств по решению собственников) на начало периода	279 040,12
	Итого по строке 6100	10 242 586,12
Строка 6220	Начислены Взносы собственникам помещений на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов	7 892 548,16
Строка 6250	Фонд многоквартирного дома на текущий ремонт (перевод средств по решению собственников)	332 100,00
	Итого по строке 6200	8 224 648,16
Строка 6310	Подрядные работы по ремонту общего имущества многоквартирных домов за счет взносов на капитальный ремонт	5 137 990,85
	Итого по строке 6300	5 137 990,85
Строка 6400	Остаток средств Фонда капитального ремонта многоквартирных домов на конец периода	12 718 103,31
Строка 6400	Остаток средств фонда многоквартирного дома (перевод средств по решению собственников) на конец периода	611 140,12
	Итого по строке 6400	13 329 243,43