

Открытое акционерное общество
"Ремонтно-эксплуатационное управление
№ 22 района Измайлово"

105043, Москва г, Заводской проезд, дом № 25
ИНН 7719614299, КПП 771901001, БИК 044525411, расч./сч. 40702810100290001346 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)
г. Москва, корп./сч. 30101810145250000411

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

Открытое акционерное общество "Ремонтно-эксплуатационное управление № 22 района Измайлово", ОГРН 1067761033251, было образовано 13.12.2006 для осуществления уставной деятельности по управлению эксплуатацией жилого фонда.

Уставный капитал Общества составляет 105000рублей.

В 2025 году Общество вело деятельность на основании лицензии от 22.04.2015г. №077000489 на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной Мосжилинспекцией, со сроком действия – 01.11.2027г.

За период с 01 января 2025г. по 31 декабря 2025г. финансово-хозяйственная деятельность соответствовала основному виду деятельности организации по ОКВЭД – 68.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе». В 2025 году от основного вида деятельности получено 100% доходов (88905 тыс.руб.).

Расшифровка выручки по видам

№п/п	Вид выручки	Сумма, руб.
1.	Управление многоквартирными домами	88905409
2.	Реализация товаров	0
	ИТОГО	88 905 409

Расшифровка прочих доходов

№п/п	Вид доходов	Сумма, руб.
1.	Оприходование излишков	0
2.	Прочие внереализационные доходы (расходы) НУ	0
3.	Реализация прочего имущества (материалов)	0
	ИТОГО	0

Расшифровка прочих расходов

№п/п	Вид расходов	Сумма, руб.
1.	Прочие внереализационные расходы (расходы) НУ	0
2.	Прочие внереализационные	0

	доходы и расходы	
3.	Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	0
	ИТОГО	0

Основные элементы учетной политики. Общая информация.

Бухгалтерская отчетность формируется Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерский учет в 2023 году велся в соответствии с Положением об учетной политике на 2025год, утвержденным Приказом об учетной политике № 27-24 от 31.12.2024г. Принятая учетная политика применяется последовательно из года в год. Изменения в учетной политике возможны в случаях изменения законодательства и разработки новых способов ведения бухгалтерского учета. Дополнения могут вноситься в учетную политику в течение всего текущего года.

На основе типового Плана счетов бухгалтерского учета и Инструкции по его применению, утвержденных Приказом Министерства финансов России от 31.10.2000 № 94н, разработаны рабочие Планы счетов бухгалтерского учета, содержащие полный перечень синтетических и аналитических (включая субсчета) счетов, необходимых для ведения бухгалтерского учета имущества, обязательств и хозяйственных операций по основной деятельности АО «РЭУ-22 района Измайлово».

Бухгалтерский учет базируется на использовании автоматизированной системы обработки учетных данных с использованием персональных компьютеров. Автоматизированная система позволяет получать бухгалтерии после ввода первичной учетной информации бухгалтерский оборотный баланс, главную книгу, оборотные и сальдовые ведомости, регистры бухгалтерского и налогового учета.

Основные элементы учетной политики. Основные средства, НИОКР и нематериальные активы.

Учет основных средств (ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н. Активы, в отношении которых выполняются условия принятия их на учет в качестве ОС и стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе расходов в периоде их приобретения, стоимостью свыше 100 000руб. за единицу – в составе основных средств.

В соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. N 204н, основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции), не подлежат амортизации. При этом организация самостоятельно определяет объекты основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются.

В Обществе применяется бухгалтерский способ начисления амортизации – линейный.

Ежегодная переоценка объектов основных средств не проводится.

Для обобщения информации о затратах в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, земельных участков и объектов природопользования, нематериальных активов, а также о затратах по формированию основного стада продуктивного и рабочего скота применяется счет 08 «Вложения во внеоборотные активы».

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает обесценение их

балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО 36 «Обесценение активов» один раз в год на 31 декабря.

Учет расходов на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР) ведется в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 №87н.

Расходы на НИОКР признаются независимо от результата после завершения этих исследований или разработок (или отдельных этапов) и подписания сторонами акта сдачи-приемки в том отчетном периоде, в котором они завершены.

В составе нематериальных активов отражаются активы, соответствующие критериям и составу, установленным ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 №86н.

Нематериальные активы учитываются в течение всего периода их использования по первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость нематериального актива определяется как сумма расходов на его приобретение или создание и доведение до состояния, в котором он пригоден для использования, за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов.

В целях бухгалтерского учета стоимость объектов нематериальных активов погашается путем начисления амортизации линейным способом – исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, установленной с учетом срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования нематериальных активов определяется при принятии объекта к бухгалтерскому учету. Определение срока полезного использования нематериальных активов производится исходя из:

- срока действия прав АО «РЭУ-22 района Измайлово» на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

- ожидаемого срока использования актива, в течение которого АО «РЭУ-22 района Измайлово» может получать экономические выгоды (доход).

По нематериальным активам, по которым невозможно определить срок полезного использования, амортизация не начисляется.

В бухгалтерской отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за время использования объектов нематериальных активов.

Переоценка однородных нематериальных активов не производится.

Общество проверяет нематериальные активы на обесценение и учитывает обесценение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО 36 «Обесценение активов» один раз в год на 31 декабря.

Основные элементы учетной политики. Производственные запасы.

В связи с применением с 01 января 2021 года Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н, в Учетную политику АО «РЭУ-22 района Измайлово» внесены изменения приказом руководителя № 372 от 31.12.2020.

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно.

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 к запасам относятся:

- сырье и материалы, топливо, запчасти и комплектующие, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

- инструменты, инвентарь, спецодежда, спецоснастка, тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются ОС;

- готовая продукция;

- товары;
- незавершенное производство и др.

Спецодежда, специнструмент и спецоборудование принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

Сырье и материалы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью материалов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.

К фактическим затратам относятся:

- суммы, уплачиваемые поставщику (продавцу) в соответствии с договором
- таможенные пошлины и сборы
- невозмещаемые налоги, уплаченные в связи с приобретением материалов
- затраты на заготовку и доставку материалов до места из использования, включая расходы на страхование
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением материалов

Учет транспортно-заготовительных расходов (ТЗР) по материалам производится на счете 10 «Материалы».

Учет материалов ведется по каждому наименованию в количественном и суммовом выражении. Организация принимает единицей запасов номенклатурный номер.

Оценка материалов, отпущенных в производство (проданных, выбывших по иным основаниям), а так же оставшихся на складе, производится по средней себестоимости.

Стоимость спецодежды, специнструмента и спецоборудования, срок эксплуатации которых согласно нормам выдачи не превышает 12 месяцев, списывается в дебет соответствующих счетов затрат на производство в момент ее передачи (отпуска) сотрудникам предприятия.

Стоимость спецодежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи превышает 12 месяцев, списывается единовременно при передаче в эксплуатацию.

Незавершенное производство на отчетную дату оценивается по фактической производственной себестоимости

По незавершенному производству проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Способ оценки возвратных отходов:

- деловые отходы – по цене возможного использования;
- м/лом – по цене продажи (рыночной стоимости).

Учет выпуска готовой продукции осуществляется без использования счета 40 "Выпуск готовой продукции".

Проверка на обесценение запасов проведена при проведении инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Основные элементы учетной политики. Затраты на производство и реализацию продукции, работ и услуг

Формирование на счетах бухгалтерского учета себестоимости продукции (работ, услуг), осуществляется по принципу учета всех расходов, связанных с ее производством и продажей. В целях бухгалтерского учета расходы определяются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ №10/99).

Затраты на производство продукции (работ, услуг) включаются в себестоимость продукции (работ, услуг) того отчетного периода, к которому они относятся, независимо от времени оплаты – предварительной или последующей (за исключением некоторых видов внереализационных расходов, указанных в ст. 265 НК РФ).

Формирование производственной себестоимости продукции организуется на счете 20 «Основное производство». К полуфабрикатам собственного производства относятся медицинские изделия, не прошедшие этап стерилизации.

Остаток по дебету счета 20 «Основное производство» на конец месяца показывает фактическую стоимость незавершенного производства без учета общехозяйственных расходов.

Общепроизводственные расходы ежемесячно относятся в дебет счета 20 путем распределения по видам продукции, пропорционально сумме выручки.

Общехозяйственные расходы не включаются в фактическую себестоимость продукции и ежемесячно в полной сумме списываются со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость продаж".

Основные элементы учетной политики. Коммерческие и управленческие расходы.

Учет расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

В составе общехозяйственных расходов на счете 26 "Общехозяйственные расходы" учтены следующие расходы:

1. Амортизация Основных средств
2. Взносы в ФСС от НС и ПЗ
3. Имущественные налоги
4. Интернет в Москве (ОФИС)
5. Командировочные расходы
6. Коммунальные расходы офиса
7. Материальные расходы
8. Оплата больничного
9. Оплата труда
10. Плата за участие в электрон. процедурах
11. Почтовые расходы
12. Представительские расходы
13. Программы передачи электронной отчетности, электронные торги
14. Прочие затраты
15. Реестросодержание
16. Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков
17. Страховые взносы
18. Услуги сторонних организаций
19. Электроэнергия

Общехозяйственные расходы не включаются в фактическую себестоимость продукции и ежемесячно в полной сумме списываются со счета 26 "Общехозяйственные расходы" в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость продаж" (абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов).

В составе коммерческих расходов на счете 44 "Расходы на продажу" учтены следующие расходы:

1. Участие в форумах, съездах, конгрессах.
2. Реклама.
3. Представительские расходы.

Расходы, учтенные на счете 44 "Расходы на продажу", ежемесячно списываются в дебет счета 90 "Продажи", субсчет 90-2 "Себестоимость продаж", в полной сумме.

Основные положения учетной политики. Финансовые результаты.

Конечный финансовый результат (чистая прибыль или чистый убыток) складывается из финансового результата от обычных видов деятельности, а также прочих доходов и расходов. В соответствии с Планом счетов информация о прибылях и убытках формируется с использованием счета 99 «Прибыли и убытки». Записи на нем ведутся накопительно, в течение года. По дебету счета 99 «Прибыли и убытки» отражаются убытки (потери), а по кредиту – прибыли (доходы). По окончании отчетного года при составлении годовой бухгалтерской отчетности счет

99 «Прибыли и убытки» закрывается. При этом заключительной записью декабря сумма чистой прибыли (убытка) отчетного года списывается со счета 99 «Прибыли и убытки» в кредит (дебет) счета 84 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток).

В 2025 году прибыль составила 0 рублей.

Основные положения учетной политики. Прочие положения.

Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в текущем периоде, отсутствуют.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

Общество формирует резерв по сомнительным долгам. Для равномерного распределения предстоящих расходов в бухгалтерском учете формируются резервы на предстоящую оплату отпусков работникам.

Для годовой бухгалтерской отчетности АО «РЭУ-22 РАЙОНА ИЗМАЙЛОВО» за 2025 год рассчитан уровень существенности (значимости количественных искажений) в сумме 1 250,5 тыс. руб.

Среднесписочная численность на 01 января 2026 года – 55 человек; на 01 января 2025 года – 47 человек; на 01 января 2024 года – 42 человека.

Долгосрочного вознаграждения управленческому персоналу в 2025 году не осуществлялось.

Общество с 01 января 2024 года применяет упрощенную систему налогообложения, являясь плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения, с объектом «доходы минус расходы» в соответствии с положениями гл. 26.2 "Упрощенная система налогообложения" Налогового кодекса Российской Федерации. Также с 1 января 2025 года Общество является плательщиком НДС по специальной ставке 5%.

Генеральный директор

Черноков С.С.

30.03.2026