

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «ЖИЛИЩНЫЙ СЕРВИС» за 2025 г.
(ООО " ЖИЛИЩНЫЙ СЕРВИС ")

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛИЩНЫЙ СЕРВИС» (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Полное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛИЩНЫЙ СЕРВИС»

Сокращенное наименование Общества: ООО «ЖИЛИЩНЫЙ СЕРВИС»

Адрес места нахождения Общества: 141603, Московская область, г.о. Клин, г Клин, тер. Ленинградское Шоссе, км 88-Й, строение 63, офис 211

ОГРН: 1175007000046

ИНН: 5020081889

Уставный капитал Общества: 10 000 (десять тысяч) руб., оплачен полностью.

Изменения и дополнения в устав Общества в 2025 году не вносились.

Сведения об обособленных подразделениях Общества: Общество не имеет обособленных подразделений.

Сведения об участниках Общества по состоянию на конец отчетного года:

Наименование/ФИО	Размер доли в уставном капитале	
	тыс. руб.	%
Михайленко Сергей Анатольевич	10 000	100
Итого	10 000	100

Единоличный исполнительный орган — генеральный директор Михайленко Сергей Анатольевич (Решение Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ЖИЛИЩНЫЙ СЕРВИС»).

Списочная численность работающих в Обществе: 2024 год - 8 человек 2025 год - 12 человек.

Основные виды деятельности Общества в 2025 году: 68.32; Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

II. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

2.1. Связанные стороны (в т.ч. бенефициарный владелец)

Наименование/Ф.И.О	Характер отношений, наименование должности (для основного управленческого персонала)
УЧРЕДИТЕЛЬ	Общество контролируется или на него оказывается значительное влияние юридическим и (или) физическим лицом

Конечным бенефициарным владельцем Общества является: Михайленко Сергей Анатольевич

2.2. Операции со связанными сторонами

По расчетам со связанными сторонами резервы по сомнительным долгам не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, не было.

Выручка, полученная по договорам со связанными организациями, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, отсутствует.

2.3. Вознаграждения основному управленческому персоналу

Затраты Общества по краткосрочным выплатам персоналу (оплата труда, отпускные и т.п. платежи) в 2025 году составили 17 2589 тыс. руб., в 2024 году – 6 630 тыс. руб. Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты, отсутствуют.

III. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

3.1. *Основа представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности*

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с федеральными и отраслевыми стандартами.

Являясь малым предприятием, Общество формирует упрощенную бухгалтерскую отчетность (п. 4 ст. 6 Федерального закона № 402-ФЗ от 06.11.2011)

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

При оценке существенности показателей, подлежащих отдельному представлению в бухгалтерской (финансовой) отчетности, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет более 5%.

Под итогом соответствующих данных понимается:

- в «Бухгалтерском балансе» - валюта баланса и/или отдельная статья;
- в «Отчете о финансовых результатах» - общая сумма доходов или общая сумма расходов.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, при утверждении новых способов учета, изменении учетной политики, оценки последствий ошибок и в иных аналогичных случаях, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу любой статьи (строки) формы бухгалтерской отчетности составляет более 10%.

3.2. Учёт и оценка основных средств (ОС)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 тыс. руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается объектом ОС, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

Расходы на модернизацию, достройку, дооборудование, реконструкцию, техническое перевооружение ОС независимо от величины затрат, частоты проведения и длительности проведения данных работ, увеличивают первоначальную стоимость ОС в момент завершения таких капитальных вложений.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.

3.3. Учет запасов

Сырье и материалы (далее – материалы) принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

3.4. Учет затрат.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

- заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
- арендная плата за помещения общехозяйственного назначения;
- стоимость информационных, бухгалтерских, консультационных и аналогичных услуг;
- другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

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).

3.5. Финансовые вложения

Дополнительные затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, произведенные до постановки их на учёт, включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений.

Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02 для финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются в учете на отчетную дату по первоначальной стоимости за вычетом резерва под снижение стоимости финансовых вложений. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Разделение финансовых вложений на долгосрочные и краткосрочные производится исходя из срока их погашения по действующим на отчетную дату договорам. Реклассификация долгосрочных

финансовых вложений в краткосрочные производится, когда срок погашения истекает в течение 365 дней после отчетной даты в соответствии с условиями соответствующих договоров.

Выбытие финансовых вложений производится по первоначальной стоимости.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее, предоставленные сторонним лицам займы, возврат которых предусмотрен по первому требованию Общества, высоколиквидные векселя Сбербанка РФ.

3.7. Резервы по сомнительным долгам

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам не создается по долгам дочерних и зависимых обществ и организаций, по долгам аффилированных лиц, если платежеспособность должника не может быть поставлена под сомнение, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом при условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

3.8. Оценочные обязательства

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на конец каждого месяца и на 31 декабря отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если на отчетную дату величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам по данным бухгалтерского учета больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Организация признает оценочные обязательства по предстоящей выплате вознаграждений работникам ежемесячно. Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке: $(\text{Среднедневной заработок работника} \times \text{количество неиспользованных дней отпуска}) + \text{страховые взносы, исчисленные с данных начислений}$.

3.9. Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов по кредитам и займам признается прочими расходами организации.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

3.10. Доходы от обычных видов деятельности, прочие доходы

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. К доходам от обычных видов деятельности относятся доходы от основного вида деятельности Общества, указанного в разделе 1 настоящих Пояснений, а именно Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств. Все остальные доходы считаются прочими.

3.11. Общество применяет упрощенную систему налогообложения (доходы, уменьшенные на сумму расходов).

IV. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

4.1. Изменения учетной политики

Изменения в учетную политику на 2025 год не вносились.

V. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОТЧЕТНОСТИ

5.1. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов отражено в Пояснениях п.3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Изменения способов определения амортизации нематериальных активов не производилось. Нематериальные активы в Обществе отсутствуют.

5.2. Основные средства

По состоянию на 31.12.2025 г. первоначальная стоимость основных средств составляет 4 212 тыс. руб., начисленная амортизация (2 081) тыс. руб., остаточная стоимость 2131 тыс. руб. в том числе:

- машины и оборудование
- транспортные средства
- прочий хозяйственный инвентарь

По состоянию на 31.12.2024 г. первоначальная стоимость основных средств составляет 4 212 тыс. руб., начисленная амортизация (1 254) тыс. руб., остаточная стоимость 2 958 тыс. руб. в том числе:

- машины и оборудование
- транспортные средства
- прочий хозяйственный инвентарь

5.3. Долгосрочные финансовые вложения

В отчетном периоде Обществом не были осуществлены операции, связанные с поступлением/выбытием долгосрочных финансовых вложений.

5.4. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы у Общества отсутствуют.

5.5. Запасы

Информация о наличии и движении запасов:

Наименование показателя	Период	На начало года	Поступление	Списано	На конец периода
		фактическая себестоимость			фактическая себестоимость
Запасы - всего	За 2025 г.	2 994	2 499	1 394	4 099
	За 2024 г.	1 096	4 208	2 310	2 994
В т.ч.					
Сырье и материалы	За 2025 г.	2 994	2 499	1 394	4 099
	За 2024 г.	1 096	4 208	2 310	2 994

По состоянию на 31 декабря 2025 года в Обществе не было запасов, находящихся в пути или переданных в залог.

5.6. Краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов).

По состоянию на 31.12.2025 г. размер финансовых вложений составляет 142 433 тыс. руб., в том числе:

- Договора займа 2 942 тыс. руб.
- Дебиторская задолженность 139 491 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. размер финансовых вложений составляет 115 673 тыс. руб., в том числе:

- Дебиторская задолженность 115 673 тыс. руб.

5.7. Дебиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2025 г. долгосрочная дебиторская задолженность отсутствует.

По состоянию на 31.12.2025 г. краткосрочная дебиторская задолженность составляет 139 491 тыс. руб., в том числе:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками 10 101 тыс. руб.
- Расчеты с покупателями и заказчиками 125 646 тыс. руб.
- Расчеты с персоналом 374 тыс. руб.
- Расчеты по налогам и сборам 2 222 тыс. руб.
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами 1 148 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. краткосрочная дебиторская задолженность составляет 115 673 тыс. руб., в том числе:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками 7 428 тыс. руб.
- Расчеты с покупателями и заказчиками 0 тыс. руб.
- Расчеты с персоналом 146 тыс. руб.
- Расчеты по налогам и сборам 716 тыс. руб.
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами 107 382 тыс. руб.

Договоры, предусматривающие исполнение обязательств не денежными средствами, отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2025 сомнительная задолженность отсутствует, резерв по сомнительной задолженности не создавался.

5.8. Капитал

По состоянию на 31.12.2025 г. 136 726 тыс. руб,
доля в УК 10 тыс. руб.
в том числе:
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): 136 716 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. 112 340 тыс. руб.,
доля в УК 10 тыс. руб.
в том числе:
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): 112 330 тыс. руб.

5.9. Заемные средства

Кредитные договоры и договоры займа по состоянию на 31.12.2025 г. 1 311 тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства 811 тыс. руб.
Краткосрочные заемные средства 500 тыс. руб.

Кредитные договоры и договоры займа по состоянию на 31.12.2024 г. 21 тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства 21 тыс. руб.

5.10. Кредиторская задолженность.

Существенных изменений в составе кредиторской задолженности Общества не произошло.

По состоянию на 31.12.2025 г. долгосрочная кредиторская задолженность отсутствует.

По состоянию на 31.12.2025 г. краткосрочная кредиторская задолженность составляет 11 481 тыс. руб.,
в том числе:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками 7 577 тыс. руб.
Расчеты с покупателями и заказчиками 265 тыс. руб.
Расчеты с персоналом 624 тыс. руб.
Расчеты по налогам и сборам 2 116 тыс. руб.
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами 899 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2024 г. краткосрочная кредиторская задолженность составляет 9 776 тыс. руб., в том числе:

Расчеты с поставщиками и подрядчиками 6 852 тыс. руб.
Расчеты с покупателями и заказчиками 650 тыс. руб.
Расчеты с персоналом 17 тыс. руб.
Расчеты по налогам и сборам 1 726 тыс. руб.
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами 531 тыс. руб.

Существенных изменений в составе кредиторской задолженности Общества не произошло

5.11. Налоги.

Сумма налога по УСН (доходы минус расходы) за 2025 год 903 тыс. руб.

5.12. Доходы и расходы по обычным видам деятельности.

Доходы по обычным видам деятельности Общества за 2025 год составили 69 815 тыс. руб

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности за 2025 год по статьям затрат представлена в таблице:

Виды расходов по обычным видам деятельности	2025 г.	2024 г.
Материальные затраты	(1 394)	(2 310)
Расходы на оплату труда	(17 351)	(7 938)
Отчисления на социальные нужды	(3 722)	(1 327)
Прочие затраты	(17 957)	(29 067)
Итого	(40 424)	(40 642)

тыс. руб.

Обществом не заключались договоры, предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами.

5.13. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов Общества за отчетный период представлены в таблице:

Прочие доходы и расходы

Показатель	За 2025 год		За 2024 год	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прочие доходы, всего	272		208	
Прочие расходы всего	(16 821)		(190)	
в том числе				
Услуги банка	(70)		(82)	
Прочие расходы	(16 751)		(108)	

5.14. Договоры строительного подряда и договоры с длительным циклом изготовления

Договоры строительного подряда и договоры с длительным циклом изготовления в 2025, 2024 годах не заключались.

5.15. Информация об обеспечении и обязательствах

Обеспечения и обязательства не выдавались и не получались

5.16. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2024 г. и 31.12.2025 г. отсутствуют

5.17. Изменения оценочных значений

Оценить влияние изменения оценочного значения на бухгалтерскую отчетность за будущие периоды не представляется возможным.

5.18. Условные активы и обязательства

Условные активы и обязательства в Обществе отсутствуют.

5.19. *Применимость допущения непрерывности деятельности Общества*

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

5.20. *Реорганизация Общества*

Решение по реорганизации в 2025 году Обществом не принималось.

5.21. *Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия*

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

5.22. *Информация по сегментам*

В соответствии с ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, Общество рассматривает свою деятельность как единый операционный и географический сегмент

5.23. *Капитал и резервы.*

Уставом Общества не предусмотрено создание резервного фонда.

Добавочный капитал Обществом не формировался

5.24. *Исправление ошибок.*

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 10%.

В 2025 г. Обществом не выявлено существенных ошибок, допущенных в предшествующих отчетных периодах.

5.25. *Информация о событиях после отчетной даты*

На момент подписания бухгалтерской отчетности каких-либо существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества, и информация о которых подлежала бы раскрытию или требующих корректировок показателей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 7 /98 «События после отчетной даты», нет.

5.29. *Условные обязательства и условные активы*

Условные обязательства и условные активы отсутствуют.

5.26. *Государственная помощь*

Государственная помощь Обществу не оказывалась.

VI. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВА

Основные страновые риски Общества связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски Общества связаны с несовершенством правовой системы - законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации.

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства. Политика управления риском ликвидности состоит в обеспечении надлежащего уровня ликвидности и финансовой устойчивости, а также своевременном исполнении принятых на себя обязательств в рамках действующих соглашений.

Руководство следит за потенциальным воздействием этих событий и предпринимает меры для его снижения.

Упрощенная бухгалтерская отчетность составлена с учетом того, что финансово-хозяйственная деятельность в отчетном периоде не велась.

Генеральный директор
(наименование должности)
30 марта 2026 г.

Михайленко Сергей
Анатольевич
(расшифровка подписи)