Пояснительная записка к бухгалтерскому балансу

ООО «УК «Дом Сервис»

за 2025 год

1. Общие сведения

ООО «Управляющая компания «Управляющая компания «Дом Сервис»

ИНН 7606045411 КПП 760601001

ОГРН 1037600801633

Бухгалтерский баланс сформирован в соответствии с действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал: 18 000 (восемнадцать тысяч) руб.

Основной вид деятельности: *Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе. (ОКВЭД 68.32).*

Генеральный директор компании – Шемякин Андрей Игоревич.

2. Основные положения учетной политики

Учетная политика утверждена приказом генерального директора Шемякина А.И. № б/н от 25.12.2024.

Применяется линейный метод амортизации. Оценка материально-производственных запасов и готовой продукции осуществляется по фактической себестоимости. Финансовый результат от продажи продукции, работ, услуг, товаров определяется по отгрузке.

3. Структура баланса

Наименование показателя	**Значение показателя**				**Изменения за анализируемый период(%)**
	В тыс руб		**В % к валюте баланса**		**гр3-гр2/гр2*100%**
	31.12.2024	**31.12.2025**	**На нач.(31.12.23**	**На кон(31.12.24)**	
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
Основные средства	6331	5116	4,8	4,8	-0,19
Запасы	4192	3878	3,1	3,6	-0,07%
Дебиторская задолженность	94102	59627	70,7	55,7	-0,37%
Денежные средства и денежные эквиваленты	28431	38509	21,4	35,9	0,35
БАЛАНС			100%	100%	

ПАССИВ					
1	2	3	4	5	6
Собственные капитал	15532	15444	11,7	14,4	-0,01%
Справочно(чистые активы)	15532	15444			
Долгосрочные обязательства	1	1			-
Краткосрочные обязательства	117627	91792	88,3	85,6	-0,22%
БАЛАНС			100%	100%	

Активы организации за весь период уменьшились на 25926 тыс. руб (на 19,47%). Учитывая уменьшение активов, надо отметить , что и собственный капитал уменьшился на 0,57%.

Уменьшение величины активов связан с уменьшением дебиторской задолженности. на 34475 тыс. руб.

Одновременно, в пассиве баланса наблюдается прирост по оценочным обязательствам

(мин взнос на капремонт) -на 11224 тыс. руб.

Собственный капитал на 31.12.2025 г составил 15444 тыс. руб.

4. Оценка стоимости чистых активов

Наименование показателя	Код строки бух баланса	**На 31 декабря 2025г**	**На 31 декабря 2024г**	**На 31 декабря 2023г**
Активы				
Результаты исследований и разработок	1120			
Нематериальные поисковые активы	1130			
Материальные поисковые активы	1140			
Основные средства	1150	5116	6331	9747
Доходные вложения в материальные ценности	1160			
Финансовые вложения долгосрочные	1170			
Отложенные налоговые активы	1180	86	86	86
Прочие внеоборотные активы	1190			
Запасы	1120	3878	4192	3224
НДС	1120			
Дебиторская задолженность	1230	59627	94102	68161
Финансовые краткосрочные вложения	1240			
Денежные средства и денежные	1250	38509	28431	18181

эквиваленты				
Прочие оборотные активы	1260	20	20	20
ИТОГО активы		**107236**	**133162**	**99419**
Пассивы				
Заемные долгосрочные средства	1410			
Отложенные налоговые обязательства	1420			
Оценочные обязательства долгосрочные	1430			
Прочие обязательства долгосрочные	1510			
Заемные средства краткосрочные	1510			
Кредиторская задолженность	1520	46248	83309	65107
Доходы будущих периодов	1530			
Оценочные обязательства(минимальный взнос на капремонт)	1540	45544	34321	22754
Прочие краткосрочные обязательства	1550			
ИТОГО пассивы		91792	117630	87861
Стоимость чистых активов		**15544**	**15532**	**11558**

5. Анализ основных финансовых показателей

По отгрузке:

№/п	Наименование	Сумма
1	Выполнено работ, оказано услуг по основному виду деятельности	324 071 168,91
2	Выполнены работы капитального характера	6 533 159,28
3	Произведено затрат	-250 102 865,74
4	Управленческие расходы	-73 192 350,62
5	Корректировка реализации прошлого периода	-49 273,19
	ИТОГО доход от основного вида деятельности	**7 259 838,64**
	Прочие доходы	
5	Корректировка поступлений	1 907 725,07
6	Возмещение госпошлины и оплата пени от жителей	2366205,34
7	Прочие доходы	62 253,82
8	Субсидия на возмещение расходов	368 862,60
	ИТОГО прочие доходы	**4 705 046,83**
	Прочие расходы	
9	РКО банка по приему платежей квартплаты	2 328 643,66

10	Кор-ка реализации	110 529,31
11	РКО почта	273 085,40
12	РКО услуги банка	460 917,84
13	Оплата госпошлины	805 931,90
14	Возмещение ущерба собственникам помещений в МКД	1 492 096,29
15	ДТ сверх норм	18 586,17
16	Бензин сверх норм	1 190,4
17	Плата за сведения из ЕГРН	58 000,00
18	Вознаграждение председателю ул. Победы, д.21А	150 000
19	Страховые взносы с вознаграждения	45 000
20	Штраф Госжилинспекция	275 000,00
21	Прочие расходы	417 919,18
22	Штрафные санкции по запланированным договорам ресурсникам в связи с нарушением сроков оплаты в пользу ТГК-2	482 614,88
23	Штрафные санкции по запланированным договорам в связи с нарушением сроков оплаты в пользу ПАО ТНС Энерго	965 681,71
24	Возврат излишне перечисленных денежных средств	68 082,10
25	Оплата по ИП в Госжилнадзор	40 000,00
	ИТОГО прочие расходы	**7 993 278,84**
	Текущий налог на прибыль	**4 059 917**
	ИТОГО финансовый результат -убыток	**-88 310,45**

Корректировка реализации (на сумму 49273,19) произошла в связи с поступлением информации о смене собственника, фактически произошедшая в прошлом отчетном периоде в 2024 г., данные появились в 2025году.

За отчетный период образовались непредвиденные расходы за счет погашения ущерба в адрес собственников МКД в связи с выполнением договоров управления, в размере

1 492 096,29 руб.

6.Ликвидность

Показатель ликвидности	**Значение показателя**		**Изменение показателя(гр.3-гр.2)**	**Расчет, рекомендованное значение**
	31.12.2024	**31.12.2025**		
1.Коэф-т текущей ликвидности	1,08	1,08		Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам, норм значение:1,8 и более
2.Коэф-т быстрой(промежуточной)ликвидности	1,04	1,11	+0,07	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам, норм значение:1 и более
3.Коэф-т	1,47	2,12	+0,65	Отношение

абсолютной ликвидности				высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам норм значение: не менее 0,2

Коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений имеет значение, соответствующее допустимому (2,12) Коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,65 и соответствует нормальному значению.

7. Оценочные обязательства и резервы

На 31.12.2025 по оплате очередных отпусков не сформировано оценочное обязательство согласно учетной политике.

Резерв под снижение стоимости МПЗ не создавался ввиду отсутствия признаков обесценения МПЗ.

8. Труд и заработная плата

Кредиторская задолженность по зарплате на 31.12.2025 составила 1768817,97 руб. (за декабрь 2025 года, срок выплаты: 15.01.2026). Коэффициент текучести кадров в отчетном периоде составил 47,76, списочная численность — 68 чел. Среднемесячная зарплата —59969,35 руб.

9. Прочая информация

В ООО «УК «Дом Сервис» имеются специальные расчетные счета, открытые в соответствии с положениями статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ. Данные счета предназначены для формирования фонда капитального ремонта собственниками конкретных многоквартирных домов в соответствии с главой 16 ЖК РФ.

Согласно п.4 ст.175 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

В соответствии с п 2 ст.175 ЖК РФ Владельцем специального счета может быть управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Специальные расчетные счета

Банк	Р/счет	Многоквартирный дом
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810077030000504	Автозаводская,23

КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810077030000698	Ул.Победы,21
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810177030000747	Ул.Ямская,6
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810377030000220	Пр-зд Шавырина,25,к.2
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810377030000699	Ул.Труфанова,34а
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810377030000738	Ул.Автозаводская,9/1
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810477030000764	Ул.Б.Федоровская,45
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810477030000777	Пр-кт Авиаторов,4
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810577030000114	Ул.2-й Брагинский пр-зд,3
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810577030000622	Ул.Тутаевское ш.101
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810577030000635	Ул.Хуторская,2
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810577710000010	Ул.Мпнуфактурная,28
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810770030000752	Ул.Павлова,5
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810770300000778	Ул.Дядьковская,48
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810077030000504	Ул.Звездная,3/2
КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8608 ПАО СБЕРБАНК Г. КАЛУГА	40705810677710000020	Ул. Лисицына, 57
ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ	40705810900810002618	Ул. Угличская, .19

На данных счетах собирается минимальный взнос на капремонт по федеральной программе собственниками дома. За 2025 год поступило 16 064 625,08 рублей. На 31.12.2025года на данных счетах накоплено 38 019 620,33 рубля.

В 2025 году по решению собственников домов были проведены работы капитального характера по адресам: ул. Ямская, д.6, ул.Дядьковская,48, ул.Автозаводская,23, ул.Б.Федоровская,45 внутридомовых инженерных систем водоснабжения в МКД на сумму **3 830 854,18 рублей**.

По решению собственников МКД по ул. Спасской, д. 2 спецсчет по сбору средств минимального взноса на капремонт был переда в Региональный фонд капитального ремонта. Денежные средства в сумме 1737291,03 руб. и долг в размере 1513601,11 руб. переданы в Региональный фонд.

Генеральный директор ООО «УК «Дом Сервис» Шемякин А.И.

25.03.2026