

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО Управляющая компания «Жилищные системы Красноярска» за 2025 год

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основная информация

ООО Управляющая компания «Жилищные системы Красноярска», именуемое в дальнейшем Общество, создано в 2007 году на основании протокола 1.

Юридический адрес: 660099, Красноярский край, Красноярск г., Республики ул., дом № 33.

Фактический адрес: 660099, Красноярский край, Красноярск г., Республики ул., дом № 33.

Общество не имеет филиалов/ представительств.

Дочерних и зависимых обществ нет.

1.2. Уставный капитал и участники Общества

Размер уставного капитала Общества, указанный по строке 1310 бухгалтерского баланса составляет 25 000 тыс. руб. Уставный капитал полностью оплачен. Размер уставного капитала не изменялся в течение 2024 -2025 года.

Согласно выписке из списка участников по состоянию на 31.12.2025 г. участниками Общества является АО «Реал Титан» (ИНН 7743321448) владелец доли в размере 100 процентов Уставного капитала Общества.

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2025 г. составила 144 чел., в 2024 г. - 200 чел.

1.3. Основная деятельность Общества

Главными направлениями деятельности Общества в 2025 г. являлись: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Лицензия №024 - 000372 от 09.01.2018 г.

Финансово-хозяйственная деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2025 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

1.4. Управление Обществом

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличные исполнительные органы управления:
 - Генеральный директор Общества;

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников (участника) Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества - генеральный директор. Генеральный директор назначается Общим собранием участников. Одно и то же лицо может избираться Генеральным директором неограниченное количество раз.

С **06.11.2024** передача полномочий ЕИО управляющей организации АО ГУК «Вертикаль».

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011. «О бухгалтерском учете» и действующими Положениями по бухгалтерскому учету и Федеральными стандартами по бухгалтерскому учету.

При формировании учетной политики Общество руководствовалось Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008 утверждено приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н с изменениями).

Учетная политика для целей бухгалтерского учета на 2025 год утверждена приказом от 28.12.2024 г. № б/н.

Существенных отступлений от действующих Положений и Стандартов в 2025 году не было.

Бухгалтерский учет в Обществе возложен на АО «КОМПАНИЯ ПРОГРУПП», договор № 08/БУ от 17.11.2023 г.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Учет активов и обязательств осуществляется в рублях.

Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы 1С Бухгалтерия предприятия (1С Зарплата и управление персоналом,). Принятая механизированная система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета.

Уровень существенности, применяемый Обществом при раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, считать пять процентов от валюты баланса.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

2.1. Активы и обязательства в иностранных валютах.

У Общества отсутствуют активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

2.2. Основные средства.

Учет основных средств (далее – ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

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

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

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

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

Амортизация по всем группам основных средств начисляется **линейным** способом.

Переоценка основных средств не производится.

2.3. Нематериальные активы.

У Общества отсутствуют нематериальные активы.

Учет нематериальных активов (далее – НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 г. № 86н.

2.4. Финансовые вложения.

У Общества отсутствуют финансовые вложения.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н

Финансовые вложения учтены по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

Вложения в котировующиеся на фондовой бирже эмиссионные ценные бумаги, рыночная цена которых определяется в установленном порядке организатором торговли, переоцениваются ежеквартально по текущей рыночной стоимости на конец отчетного периода. Разница между оценкой таких бумаг на текущую отчетную дату и предыдущей оценкой их относится на прочие расходы и доходы.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость и по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года за минусом резерва под обесценение финансовых вложений. Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. При определении величины резерва Обществом на основании доступной информации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения учетной (балансовой) стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создается резерв под обесценение финансовых вложений. Изменения резерва по состоянию на отчетную дату относятся на прочие расходы и доходы.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

2.5 Денежные средства

В состав денежных средств и денежных эквивалентов включаются: денежные средства в кассе, на расчетных, а также специальных счетах в банках, переводы в пути, депозитные вклады сроком не более трех месяцев.

2.6 Материально-производственные запасы

Учет сырья, материалов, готовой продукции и товаров для перепродажи ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Резерв под обесценение материалов, товаров, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов).

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов, с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшались те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва.

В 2025 году резерв на обесценение запасов не создавался, так как отсутствовали запасы с признаками обесценения.

2.7. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных скидок (накидок) и НДС.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой.

Сомнительная дебиторская задолженность с высокой вероятностью непогашения отражена за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Сомнительной дебиторской задолженностью признается задолженность признается дебиторская задолженность по расчетному документу, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена надежными гарантиями).

Резервы сомнительных долгов относятся на увеличение прочих расходов. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва восстанавливается.

2.8. Кредиты и займы полученные

Учет расходов по кредитам и займам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденный Приказом Минфина России от 06.10.2008 г. № 107.

При привлечении Обществом заемных средств путем выдачи векселей с процентами сумма причитающихся к оплате процентов на вексельную сумму учитывается в составе прочих расходов равномерно в течение периода погашения векселя.

Дополнительные затраты, произведенные в связи с получением займов и кредитов, подлежат равномерному включению в прочие расходы в течение периода погашения заемных обязательств.

В стоимость инвестиционного актива (в качестве основного средства, нематериальных активов или иных внеоборотных активов) включаются проценты причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

2.9. Отложенные налоговые активы и обязательства

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Информация о постоянных и временных разнице формируется в бухгалтерском учете либо на основании первичных учетных документов непосредственно по счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Под временными разнице понимаются доходы и расходы, формирующие бухгалтерскую прибыль (убыток) в одном отчетном периоде, а налоговую базу по налогу на прибыль - в другом или в других отчетных периодах, а также результаты операций, не включаемые в бухгалтерскую прибыль (убыток), но формирующие налоговую базу по налогу на прибыль в другом или в других отчетных периодах. Временная разнице по состоянию на отчетную дату определяется как разнице между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

2.10. Доходы Общества

Доходы Общества учитываются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 г., № 32н.

Доходы подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Выручка от продажи продукции (товаров) и оказания услуг признавалась по мере отгрузки товаров покупателям (или оказания услуг) и предъявления им расчетных документов. Она отражена в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость и скидок, предоставленных покупателям.

2.11. Расходы Общества

Расходы Общества учитываются в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 г., № 33н.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Затраты на производство учитываются на следующих счетах бухгалтерского учета:

• счет 20 «Основное производство» предназначен для отражения расходов по изготовлению готовой продукции собственными силами Общества;

Управленческие расходы ежемесячно списываются в полной сумме на расходы по обычным видам деятельности отчетного периода и отражаются по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах.

2.12. Бухгалтерский учет аренды

Бухгалтерский учет аренды ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208 н.

Организация арендует объекты недвижимого имущества для размещения офиса, ведения производственной деятельности, организации складского учета.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом 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 линейным способом, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Стоимость обязательства по аренде рассчитывается по приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока аренды, при этом учитываются возможности и намерения организации изменять указанные сроки, а также прошлого опыта в отношении арендуемого имущества.

У Общества отсутствуют договора аренды, удовлетворяющие требованиям ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина России от 16.10.2018 г. № 208 н.

2.13. Отчет о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составлен по правилам, которые регламентированы Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 23/2011, утвержденный Приказом Минфина России от 02.02.2011 г., № 11н.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости – краткосрочные депозиты.

На основании п. 6 ПБУ 23/2011 денежными потоками не признаны и не включены в отчет о движении денежных средств:

- Платежи денежных средств в краткосрочные депозиты;
- Поступление денежных средств от погашения краткосрочных депозитов (за исключением начисленных процентов);
- Переводы с одного расчетного счета на другой;
- Валютно-обменные операции (за исключением выгод или потерь от операции).

3. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Корректировок по вступительным данным не было.

4. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Инвентаризация активов и обязательств проведена в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», утвержденным Приказом Минфина России от 13.01.2023 г. № 4н.

5. РАСШИФРОВКА И ПОЯСНЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ «БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА»

Расшифровки наличия и движения существенных статей баланса представлены в прилагаемых табличных пояснениях.

5.1. Строка 1150 «Основные средства»

По строке бухгалтерского баланса 1150 отражены основные средства.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	за 2025 г.	34 112	(31 084)	-	-	-	(749)	34 112	(31 833)
	за 2024 г.	38 626	(33 377)	676	(5 190)	3 394	(1 101)	34 112	(31 084)
в том числе: Транспортные средства	за 2025 г.	22 764	(22 231)	-	-	-	(533)	22 764	(22 764)
	за 2024 г.	27 841	(24 781)	-	(5 077)	3 385	(835)	22 764	(22 231)
Машины и оборудование (кроме офисного)	за 2025 г.	7 827	(7 321)	-	-	-	(113)	7 827	(7 433)
	за 2024 г.	7 265	(7 210)	563	-	-	(111)	7 827	(7 321)
Офисное оборудование	за 2025 г.	429	(429)	-	-	-	-	429	(429)
	за 2024 г.	429	(429)	113	(113)	9	(9)	429	(429)
Здания	за 2025 г.	2 483	(516)	-	-	-	(83)	2 483	(598)
	за 2024 г.	2 483	(433)	-	-	-	(83)	2 483	(516)
Другие виды основных средств	за 2025 г.	401	(380)	-	-	-	(21)	401	(401)
	за 2024 г.	401	(317)	-	-	-	(63)	401	(380)
Производственный и хозяйственный инвентарь	за 2025 г.	207	(207)	-	-	-	-	207	(207)
	за 2024 г.	207	(207)	-	-	-	-	207	(207)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Строка 1210 «Запасы»

По данной строке Бухгалтерского баланса отражена информация о запасах организации, а именно (п. 20 ПБУ 4/99):

- сырье, материалы и другие аналогичные ценности;
- затраты в незавершенном производстве;
- товары для перепродажи.

Сырье, материалы, товары для перепродажи приняты к учету по фактической себестоимости, которая определяется в порядке, установленном п.п. 10 - 18 ФСБУ 5/2019 (п. 9 ФСБУ 5/2019).

В бухгалтерском учете Общества отсутствуют материально-производственные запасы, переданные в залог.

Резерв под обесценение запасов не уменьшает стоимость, по которой эти запасы отражаются в бухгалтерском учете, но уменьшает стоимость, по которой они отражаются в бухгалтерском балансе (п. 30 ФСБУ 5/2019).

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	затраты	выбыло		резерв под обесценение	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себе-стоимость	резерв под снижение стоимости			
Запасы - всего	за 2025 г.	850	-	5 212	(4 732)	-	-	1 330	-
	за 2024 г.	1 330	-	7 593	(8 073)	-	-	850	-
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2025 г.	192	-	5 212	(4 732)	-	-	672	-
	за 2024 г.	673	-	7 593	(8 073)	-	-	192	-
Готовая продукция	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2025 г.	658	-	-	-	-	-	658	-
	за 2024 г.	658	-	-	-	-	-	658	-
Товары и готовая продукция отгруженные	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

По данной строке отражена общая сумма дебиторской задолженности на отчетные даты. Согласно п. 19 ПБУ 4/99 в бухгалтерском балансе активы и обязательства представлены с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Согласно разъяснениям Минфина России, содержащимся в Письме от 27.01.2012 N 07-02-18/01, в бухгалтерском балансе данные о дебиторской задолженности за проданные товары, продукцию, выполненные работы и оказанные услуги отражены в случае их существенности обособленно от сумм авансов (предоплаты), перечисленных организацией в соответствии с договорами.

Дебиторская задолженность в бухгалтерском балансе отражена с учетом созданного резерва по сомнительным долгам. Контрагенты и суммы созданного резерва по сомнительным долгам, представлены в таблице: Расшифровки наличия и движения дебиторской задолженности представлены в прилагаемых табличных пояснениях.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в поступление		выбыло			переклассифицировано	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
				результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2025 г.	3 159 112	(308 812)	3 812 995	-	(4 027 166)	-	(143 172)	-	2 944 940	(165 640)
	за 2024 г.	3 238 877	(356 943)	5 273 280	-	(3 180 548)	-	(167 217)	-	3 159 112	(308 812)
в том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2025 г.	694 643	(128 349)	1 597 921	-	(1 590 850)	-	30 952	-	701 715	(159 301)
	за 2024 г.	662 406	(192 910)	2 749 960	-	(2 717 764)	-	(98 711)	-	694 643	(128 349)
Авансы выданные	за 2025 г.	397 279	-	331 034	-	(368 777)	-	-	-	359 536	-
	за 2024 г.	347 378	-	370 552	-	(320 651)	-	-	-	397 279	-
Прочая	за 2025 г.	2 067 190	(180 463)	1 884 039	-	(2 067 539)	-	(174 124)	-	1 883 689	(6 339)
	за 2024 г.	2 229 093	(164 033)	2 152 768	-	(142 134)	-	(68 506)	-	2 067 190	(180 463)
Итого	за 2025 г.	3 159 112	(308 812)	3 812 995	-	(4 027 166)	-	(143 172)	X	2 944 940	(165 640)
	за 2024 г.	3 238 877	(356 943)	5 273 280	-	(3 180 548)	-	(167 217)	X	3 159 112	(308 812)

Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	2 944 940	2 779 300	3 159 112	2 850 300	3 238 877	2 881 934
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	701 715	542 414	694 643	566 294	662 406	469 496
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	359 536	359 536	397 279	397 279	347 378	347 378
прочая	1 883 689	1 877 350	2 067 190	1 886 727	2 229 093	2 065 060

В составе основных дебиторов Общества числятся:

Наименование дебитора	Сумма задолженности на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Покупатели и заказчики, из них:	2 614 920	2 678 850
Расчеты с населением жилого фонда	2 017 314	2 042 107
Прочие покупатели и заказчики	597 606	636 743
Расчеты прочие с поставщиками и заказчиками	222 193	290 914
Расчеты по претензиям	107 369	161 799

Прочая дебиторская задолженность	458	27 549
Итого до вычета резервов	2 944 940	3 159 112
За вычетом: резерв по сомнительным долгам	(165 640)	(308 812)
Итого:	2 779 300	2 850 299

5.4. Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

По данной строке отражена краткосрочная кредиторская задолженность организации (п. 19 ПБУ 4/99), срок погашения которой не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Расшифровки наличия и движения кредиторской задолженности представлены в прилагаемых табличных пояснениях.

5.4. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступление		выбыло		переклассифицировано	
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат		
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
займы	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2025 г.	2 753 673	2 430 295	-	(2 509 506)	-	-	2 674 461
	за 2024 г.	2 791 463	4 997 172	-	(5 034 963)	-	-	2 753 673
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2025 г.	863 879	1 030 234	-	(1 028 815)	-	-	865 298
	за 2024 г.	794 577	1 269 242	-	(1 199 940)	-	-	863 879
авансы полученные	за 2025 г.	132 855	625 793	-	(582 575)	-	-	176 073
	за 2024 г.	120 462	1 099 278	-	(1 086 885)	-	-	132 855
расчеты по налогам и взносам	за 2025 г.	38 998	94 554	-	(100 013)	-	-	33 539
	за 2024 г.	45 433	243 305	-	(249 740)	-	-	38 998
кредиты	за 2025 г.	94	-	-	(3)	-	-	91
	за 2024 г.	103	-	-	(9)	-	-	94
займы	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2025 г.	1 717 846	679 714	-	(798 100)	-	-	1 599 460
	за 2024 г.	1 830 888	2 385 347	-	(2 498 389)	-	-	1 717 846
Итого	за 2025 г.	2 753 673	2 430 295	-	(2 509 506)	-	X	2 674 461
	за 2024 г.	2 791 463	4 997 172	-	(5 034 963)	-	X	2 753 673

В составе основных кредиторов Общества числятся:

Наименование кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2025 г., тыс. руб.	Сумма задолженности на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Поставщики и подрядчики.	865 389	863 974
Прочие поставщики и подрядчики	286 753	290 936
Авансы полученные, из них:	176 073	132 855
Расчеты с населением жилого фонда	153 025	111 076
Прочие покупатели и заказчики	33 578	33 034
Задолженность перед бюджетом	33 539	38 998
Прочая кредиторская задолженность.	1 599 460	1 717 846
<i>Итого:</i>	<i>2 674 461</i>	<i>2 753 673</i>

Просроченная кредиторская задолженность на отчетную дату отсутствует.

Задолженность перед участниками Общества по выплате дивидендов на конец 2025 года отсутствует.

5.5. Строка 1540 «Оценочные обязательства»

По данной строке отражены краткосрочные оценочные обязательства, признаваемые в соответствии с нормами ПБУ 8/2010. В Обществе оценочными обязательствами признаны предстоящие выплаты отпускных работникам, а также страховые взносы с таких выплат. (Письмо Минфина России от 19.04.2012 N 07-02-06/110).

В составе краткосрочных оценочных обязательств Общества числятся:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	7 296	17 730	(17 333)	-	7 693
в том числе:					
Резерв на оплату отпусков	5 606	14 306	(13 784)	-	6 128
Резерв на оплату отпусков на страховые взносы	1 680	3 396	(3 523)	-	1 553
Резерв в части сумм ВНС и ПЗ отпусков	11	28	(27)	-	12

6. РАСШИФРОВКА И ПОЯСНЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СТАТЕЙ «ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ»

6.1. Строка 2110 «Выручка»

По данной строке отражена информация о выручке (доходах по обычным видам деятельности), полученной организацией (п. 18 ПБУ 9/99, п.27 ПБУ 2/2008), сумма выручки отражена без учета НДС и акцизов (п. 3 ПБУ 9/99, примечание 5 в Приложении N 1 к Приказу Минфина России N 66н).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>

Коммунальные услуги	140 819	162 774
Жилищные услуги	557 533	763 552
Услуги по управлению	163 094	206 760
Прочие услуги	<u>67 752</u>	<u>93 718</u>
Итого	<u>929 198</u>	<u>1 226 804</u>

6.2. Строка 2120 «Себестоимость продаж»

По данной строке отражена информация о расходах по обычным видам деятельности, которые сформировали себестоимость проданных товаров, продукции, выполненных работ и оказанных услуг (п. п. 9, 21 ПБУ 10/99). Сведения о себестоимости 2025 года по видам деятельности отражены ниже.

Расшифровка себестоимости в разрезе видов деятельности

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Коммунальные услуги	109 039	126 219
2. Жилищные услуги	591 229	834 636
3. Прочие	9 295	17 248
4. Итого	<u>709 563</u>	<u>978 103</u>

6.3. Строка 2220 «Управленческие расходы».

Управленческие расходы (по элементам затрат)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Оплата труда	163 289	236 000
Аренда	22 435	28667
Вознаграждение приемщикам платежей	5 265	5 796
Консультационные услуги	19 170	15193
Материалы и запасные части	4 428	6 000
Ремонт и техническое обслуживание	3 062	5366
Амортизация	749	1 101
Сопровождение программного обеспечения	1 907	2 758
Услуги по гражданско-правовым договорам	1 874	2 143
Прочие	65 269	32 917
Итого	<u>287 448</u>	<u>335 941</u>

6.4. Строка 2340 «Прочие доходы».

Прочие доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, в отчете о финансовых результатах отражаются свернуто.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Возмещение ущерба	10 842	4 663
Государственная пошлина и др. судебные издержки	2 827	2 341

Пени по квартплате	29 533	3 022
Восстановление резерва по сомнительным долгам	143 172	4 831
Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению	15 871	5 984
Прибыль прошлых лет	1 708	0
Прочие доходы	154 983	165 034
Итого	<u>358 936</u>	<u>256 875</u>

6.5. Строка 2350 «Прочие расходы».

Прочие доходы и связанные с ними расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности, в отчете о финансовых результатах отражаются свернуто.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Возмещение ущерба	26 841	19 020
Государственная пошлина и др. судебные издержки	25 902	8 938
Убытки прошлых лет	0	53 468
Административные штрафы по ЖУ (ГЖИ, МЖИ, АТИ и т.п.)!!!	111 367	29 256
Расходы по пеням, штрафам, неустойкам, признанным или по которым получено решение суда (принимаемые)	51 949	11 778
Прочие расходы	71 830	44 585
Итого	<u>287 889</u>	<u>167 045</u>

7. ПРОЧИЕ СВЕДЕНИЯ

7.1. Обеспечение обязательств и платежей выданные

В 2025 году Общество не выдавало обеспечений и поручительств за третьих лиц.

7.2. Информация об операциях связанных сторонах

Основное хозяйственное общество – в 2025 г. – АО «Реал Титан»

В 2025 г. Общество не выплачивало членам Совета директоров и Правления Общества вознаграждения.

7.3. События после отчетной даты и Непрерывность деятельности

Фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 2025 год, нет.

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции, и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2025 году, так как,

Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились. Единственно, где Общество претерпело убытки это получение запасных частей для оборудования, производство преимущественно Европы.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, снижение спроса. Наблюдались незначительные сбои в поставках товара и трудности с переводами валютных средств, которые были оперативно устранены. Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем.

Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Руководство Общества предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в Российской Федерации, являются существенными для Общества в связи с тем, что основная часть бизнеса.

Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные риски, связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Учетная и налоговая политики Общества на 2025 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

По состоянию на отчетную дату чистые активы Общества составляют 111 599 тыс. руб.

Общество планирует продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

7.4. Риски и их возможное влияние

Риск обесценения активов. Например, снижение стоимости основных средств, запасов или финансовых вложений из-за устаревания, повреждения или изменения рыночных условий. Оценивается Обществом как незначительный.

Риски, связанные с судебными спорами.

В настоящее время в Обществе имеются судебные процессы, результаты рассмотрения которых могут оказать влияние на содержание годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

№ дела	Контрагент	Статус Организации (истец/ответчик)	Сумма иска/ претензии	Сумма возможных санкций
A33-4170/2025	ООО УК "Советская"	Истец	3 046 272,00	3 046 272,00
A33-7143/2025	ООО УК "Триумф"	Истец	1 523 008,33	1 523 008,33
A33-2032/2025	ООО "Комсервис"	Истец	1 122 381,51	1 122 381,51
A33-7632/2025	ООО УК "Премиум"	Истец	1 344 286,65	1 344 286,65
A33-1518/2025	ООО УК "Два берега"	Истец	2 008 692,98	2 008 692,98
A33-7724/2025	ООО УК "Гарант ЖКХ"	Истец	991 857,77	991 857,77
A33-3113/2025	ООО УК «Окраина»	Истец	1 749 596,29	1 749 596,29
A33-1522/2025	ООО УК "Два берега"	Истец	1 813 706,98	1 813 706,98

Судебные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Валютные и процентные риски. Оценивается Обществом как несущественный, ввиду отсутствия заимствований и валютных операций.

Финансовые риски (рыночные, кредитные, риски ликвидности).

Рыночные риски связаны с изменением рыночных параметров: цен, ценовых индексов, процентных ставок, курсов валют. Руководство Общества предпринимает надлежащие меры для минимизации данного риска.

Кредитные риски возникают при неисполнении обязательств контрагентами (например, неплатежи дебиторов, обесценение предоставленных займов). Руководство Общества предпринимает надлежащие меры для минимизации данного риска.

Риски ликвидности связаны с невозможностью своевременно выполнить обязательства из-за недостатка денежных средств. Руководство Общества предпринимает надлежащие меры для минимизации данного риска.

Правовые риски. Связаны с изменением законодательства (например, валютного, таможенного, налогового), что может повлиять на деятельность организации. Руководство Общества отслеживает все произошедшие и потенциально возможные изменения законодательства и предпринимает надлежащие меры для минимизации данного риска.

Страновые и региональные риски. Связаны с политической и экономической ситуацией в странах и регионах, где работает компания. Руководство Общества предпринимает надлежащие меры для минимизации данного риска.

Репутационные риски. Возникают из-за негативного восприятия качества продукции, участия в ценовом сговоре, утечек данных, кибератак и других факторов, которые могут

привести к потере клиентов и партнёров. Руководство Общества предпринимает надлежащие меры для минимизации данного риска.

Климатические риски. Связаны с влиянием изменений погодных условий или природных катаклизмов на деятельность компании. Оценивается Обществом как несущественный.

7.5. Государственная помощь

Государственную помощь в 2025 г. Общество не получало.

7.6. Крупные сделки

Крупные сделки, требующие одобрения учредителей в 2025 году отсутствовали.

7.7. Чрезвычайные события

Чрезвычайные события и факты в 2025 году отсутствовали.

31.03.2026

Генеральный директор
Управляющей компании
АО "ГУК "ВЕРТИКАЛЬ"

С.А. Могильницкий