

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ «ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ «ТЕРРИТОРИЯ»

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ НА 31.12.2025 И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2025 ГОД

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности УК. Годовая бухгалтерская отчетность УК за 2025 год составлена в соответствии с требованиями федеральных стандартов бухгалтерского учета. Отраслевые стандарты бухгалтерского учета и отчетности для отрасли, в которой осуществляет деятельность Общество отсутствуют.

Руководство несет ответственность за подготовку годовой бухгалтерской отчетности, в которой достоверно отражено во всех существенных аспектах финансовое положение ООО по состоянию на 31 декабря 2025, результаты ее деятельности за 2025, движение денежных средств за год, в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов, соответствующих принципу осмотрительности;
- соблюдение требований Федеральных стандартов бухгалтерского учета в РФ;

Руководство в рамках своей компетенции также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета в Российской Федерации;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов организации;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих недобросовестных действий.

1. Краткая характеристика деятельности организации

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ «ТЕРРИТОРИЯ»

Сокращенное наименование: ООО «УЖК «ТЕРРИТОРИЯ»

ИНН/КПП 6670067153/667001001

Форма собственности: Частная собственность

1.2. Юридический адрес: 620072, Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Рассветная, д. 6К1, кв. 377

1.3. Дата государственной регистрации: 15.10.2004

1.4. Списочная Численность сотрудников за 2025 г.: 24

1.5. Участники общества: с долей 100% является – Сень Дмитрий Владимирович

1.6. Перечень видов деятельности, из них обычных видов деятельности:

- Основной вид деятельности:

- 68.32 – Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;

- Полученные лицензии:

- №Л045-01341-66/00608872 от 22.04.2015

1.7. Сведения о руководстве

Директор: Туманов Сергей Анатольевич

1.8. Сведения об уставном капитале

Уставный капитал – 100 тыс.руб

2. Информация об учетной политике

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации федеральных бухгалтерского учета, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» (далее – ФСБУ 4/2023), утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 4 октября 2023 г., Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н, иных действующих нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации, а так же Положением по учетной политике, утверждённого приказом ООО «УЖК «Территория» № 1 от 31.12.2024г. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности выражены в тысячах российских рублей. Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились, за исключением порядка формирования бухгалтерской отчетности и применения новых форм отчетности.

В отчетности за 2025 год УК применяет следующие формы бухгалтерской отчетности:

- Бухгалтерский Баланс упрощенный
- Отчет о финансовых результатах упрощенный
- ОДДС в пояснениях
- пояснения в текстовой форме с приложениями в табличной форме

За 2024-2023 год УК применяло упрощенные формы бухгалтерской отчетности без детализации показателей, ОДДС и раскрытия информации в пояснениях.

Сопоставимы показатели в новых формах БФО за 2025 год раскрыты в соответствии с требованиями ФСБУ 4/2023 на основании данных бухгалтерского учета УК за соответствующие сопоставимые периоды.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена на основе исторической и первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, которые учитываются по справедливой стоимости и чистой стоимости продажи в силу норм федеральных стандартов бухучета и отчетности или выбора учетной политики.

2.1 Неприменение федеральных стандартов бухгалтерского учета РФ

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 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

2.2. Организация и формы учета

- Для ведения бухгалтерского учета применяется программные продукты: "1С: Бухгалтерия 8", ред. 3.0. для отражения хозяйственных операций в бухгалтерском учете, «1С: Зарплата и управление персоналом», редакция 3.1. для комплексной автоматизации кадрового учёта, расчета заработной платы, начисления налогов и управления HR-процессами в соответствии с законодательством

- Ведение налогового учета ведется в соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ

- Общество применяет Упрощенную систему налогообложения

2.3. Существенные способы ведения бухгалтерского учета

УК применяет упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, установленные в федеральных стандартах бухгалтерского учета.

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ - отсутствуют

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА - организация не учитывает в составе объектов основных средств объекты первоначальной стоимостью за единицу не более 100 000 рублей, за исключением основных средств, относящихся к недвижимому имуществу.

Все группы основных средств оцениваются по первоначальной стоимости.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и

прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов, после их списания в бухгалтерском учете, принимается на забалансовый учет, счет учета МЦ.04

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

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

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

ПОРЯДОК УЧЕТА ДОХОДОВ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УЧЕТ ЦЕЛЕВЫХ СРЕДСТВ

Учет фонда капитального ремонта (ФКР) в УК учитывается как целевое финансирование. Ведется отдельный учет по каждому дому.

В УК применяется Раздельный учет доходов и расходов по каждому дому в разрезе услуг: по Содержанию жилья, Капитального Ремонта, Коммунального Учета и Прочие платные Услуги.

СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ. *Применяется Раздельный учет облагаемых и необлагаемых доходов и расходов.*

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ,

Данные о последней инвентаризации:

Объект учета	Дата проведения инвентаризации
Основные средства	31.12.2025
Материально-производственные запасы	31.12.2025
Дебиторской и Кредиторской Задолженности	31.12.2025

В ходе инвентаризации недостач и излишков не установлено.

Результаты инвентаризации утверждены Директором

3. Раскрытие информации по существенным показателям бухгалтерского баланса

3.1. Нематериальные активы - отсутствуют

3.2 Основные средства

В составе основных средств по строке 1150 «Основные средства» баланса числятся:

Наименование показателя	Период	На начало года			На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	5 840	(3 795)	(89)	5 840	(3 883)
	За 2024 г.	5 840	(3 706)	(89)	5 840	(3 795)
в том числе: Здания	За 2025 г.	2 471	(586)	(82)	2 471	(668)
	За 2024 г.	2 471	(504)	(82)	2 471	(586)
Транспортные средства	За 2025 г.	3 169	(3 169)	-	3 169	(3 169)
	За 2024 г.	3 169	(3 169)	-	3 169	(3 169)
Другие виды основных средств	За 2025 г.	200	(39)	(7)	200	(46)
	За 2024 г.	200	(33)	(7)	200	(39)

Никакие корректировки в учете и отчетности не требуются, так как стоимость активов не переоценивается, не было признаков обесценения, срок полезного использования не пересматривался.

3.3. Информация о финансовых вложениях

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода
		первоначальная стоимость		поступило	списано	первоначальная стоимость
					первоначальная стоимость	
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	12 261		1 300	(1 833)	11 727
	За 2024 г.	3 344		10 800	(1 883)	12 261
Предоставленные займы	За 2025 г.	12 261		1 300	(1 833)	11 727
	За 2024 г.	3 344		10 800	(1 883)	12 261
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	23 393		136 234	(103 990)	55 637
	За 2024 г.	17 087		18 474	(12 168)	23 393
в том числе: Приобретенные права в рамках	За 2025 г.	3		-	-	3

оказания финансовых услуг	За 2024 г.	3	-	-	3
Депозитные счета	За 2025 г.	23 390	136 234	(103 990)	55 634
	За 2024 г.	17 084	18 474	(12 168)	23 390
Итого	За 2025 г.	35 654	137 534	(105 823)	67 364
	За 2024 г.	20 431	29 274	(14 051)	35 654

3.4. Информация о дебиторской задолженности

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице: По строке 1240 показаны следующие данные – дебиторская задолженность сумме 150 876 тыс. руб.

За соответствующие периоды 2024 и 2023 года

	стр	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Дебиторская задолженность	1240	150 876	160 783	160 012
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками		7 850	6 325	5 837
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		4 870	9 226	11 146
Расчеты по налогам и сборам		2 466	226	2 059
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		135 540	144 974	140 931
В том числе				
Задолженность населения		89 207	83546	85 305
Расходы будущих периодов		118	1	10
Авансы по аренде (лизингу)		32	31	29

3.5. Информация о кредиторской задолженности

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице По строке 1520 Краткосрочная Кредиторская задолженность в сумме 112 991 тыс. руб.

За соответствующие периоды 2024 и 2023 года

	стр	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Кредиторская задолженность	1520	112 991	138 184	146 061
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками		86 882	107 200	113 597
Расчеты с покупателями и заказчиками		1 158	963	370

Расчеты по налогам и сборам		491	667	144
Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		2 900	4 244	4 239
Сальдо по ЕНС		218	1 471	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		401	351	361
Расчеты с персоналом по оплате труда		1112	904	913
Расчеты с подотчетными лицами		5	8	1
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		19 824	22 376	26 436

Неурегулированная задолженность с РСО – 4 571тыс.руб

Заемные средства – отсутствуют

3.6. Раскрытие информации по Доходам, расходам

Учет доходов и расходов ведется методом начисления

Расходы на продажу ежемесячно списываются на расходы периода в полной сумме (п. 9 ПБУ 10/99). Списание общехозяйственных расходов в бухгалтерском учете производится ежемесячно полностью в качестве условно-постоянных расходов в дебет счета 90 "Продажи"

Доходы по обычным видам деятельности

Вид доходов	2025 г.	2024 г.
Содержание	176 134	155 242
КУ	225 256	209 771
Прочие платные услуги	44 866	28 061
Итого доходов по обычным видам деятельности	446 722	393 074

Выручка УК по операционной деятельности за отчетный период составила 446 722тыс.руб, что выше аналогичного показателя прошлого года. Увеличение данного показателя связано с поднятием тарифов с 01.07.2025г.

Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	392 146	377 005
Затраты на оплату труда	22 267	20 076
Отчисления на социальные нужды	4 747	3 881
Амортизация	89	89
Итого расходы по обычным видам деятельности	419 249	401 051

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

3.7. Информация о средствах целевого финансирования

Учет фонда капитального ремонта (ФКР) в балансе учитываются:

- Остаток на спец.счете в составе строки 1250 — в разделе Актив «Денежные средства и денежные эквиваленты»:

	стр	2025 г.	2024 г.	2023 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	232 825	192 878	189 571
в том числе:				
ФКР поступление взносов		221 530	184 160	179 691

- обязательство перед собственниками в составе строки 1450 — в разделе Пассив «Другие долгосрочные обязательства».

Виды целевых средств	Остаток На 31.12.2025	Начислено	Использовано	Остаток на 31.12.2024
Текущий ремонт, не в составе тарифа на содержание	6 793	5 176	4 226	5 842
Капитальный ремонт	263 972	101 664	47 619	209 927

За аналогичный период прошлого года

Виды целевых средств	Остаток На 31.12.2024	Начислено	Использовано	Остаток на 31.12.2023
Текущий ремонт, не в составе тарифа на содержание	5 842	5 176	4 487	5 153
Капитальный ремонт	209 927	73 438	56 258	192 747

4. Информация о движении денежных средств

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления - всего	379 939	338 959
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	242 536	239 395
арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	-	-
от перепродажи финансовых вложений	-	-
процентов по дебиторской задолженности покупателей	-	-

прочие поступления	137 403	99 564
Платежи - всего	(342 408)	(327 575)
в том числе:		
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	(208 980)	(199 159)
в связи с оплатой труда работников	(23 370)	(21 403)
процентов по долговым обязательствам	-	-
налога на прибыль организаций	(2 823)	-
налогов (сборов, взносов) в составе единого налогового платежа	(18 426)	(23 570)
прочие платежи	(88 809)	(83 443)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	37 531	11 384
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления - всего	3 716	2 724
в том числе:		
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	3 716	2 724
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	-	-
прочие поступления	-	-
Платежи - всего	(1 300)	(10 800)
в том числе:		
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(1 300)	(10 800)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	-	-
прочие платежи	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	2 416	(8 076)

Сальдо денежных потоков за период	39 947	3 308
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	192 878	189 571
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	232 825	192 879

5. Соблюдение принципа непрерывности деятельности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за отчетный год была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности. Признаки банкротства отсутствуют.

6. Оценка руководством непрерывности деятельности

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Дата составления текстовых и табличных пояснений 30.03.2026г.