

Общество с ограниченной ответственностью «КТСХ-Сервис»
Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31.12.2025 и отчету о финансовых
результатах за 2025 год

1. Общие сведения

1.1. Краткая характеристика деятельности организации

Сокращенное наименование: ООО «КТСХ-Сервис».

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью (ОКОПФ 12300).

Форма собственности: Частная (ОКФС 16)

Юридический адрес: 236029, Калининградская обл., г. Калининград, ул. Горького, дом № 176Г, корпус 2, офис 8.

Дата государственной регистрации: 23.05.2013г.

Уставный капитал: 1 260 тыс. руб.

Численность сотрудников на 31.12.2025 – 48 чел.

Сведения о руководстве: Директор Воронин Алексей Викторович, приказ б/н от 25.06.2021г.

1.2. Основной вид деятельности

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32).

1.3. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ), в том числе ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Организация применяет упрощенную систему налогообложения (УСН) с объектом «доходы, уменьшенные на величину расходов». Бухгалтерский учет ведется в полном объеме с использованием упрощенных способов, предусмотренных законодательством для субъектов малого предпринимательства.

1.4. Единица измерения

Все показатели отчетности и пояснений приведены в тысячах рублей (тыс. руб.) в соответствии с ОКЕИ.

2. Пояснения к бухгалтерскому балансу (Форма № 1)

2.1. Структура активов

Валюта баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года составила **93 760 тыс. руб.**, что на 45 871 тыс. руб. (или 95,8%) выше показателя предыдущего года (47 889 тыс. руб.). Рост активов обусловлен увеличением оборотных активов, в первую очередь дебиторской задолженности и денежных средств.

2.1.1. Внеоборотные активы (строка 1100)

На конец отчетного периода стоимость внеоборотных активов составила **15 244 тыс. руб.** (2024 г.: 10 009 тыс. руб., 2023 г.: 7 423 тыс. руб.).

• **Материальные внеоборотные активы (Основные средства) (строка 1150):**
15 244 тыс. руб.

В составе основных средств учтено имущество, используемое в деятельности по управлению и обслуживанию недвижимого имущества (спецтехника, оборудование для уборки, вспомогательные помещения и пр.). Увеличение за год составило 5 235 тыс. руб. (52,3%), что связано с приобретением новых объектов основных средств.

Амортизация начисляется линейным способом. Переоценка основных средств в отчетном периоде не проводилась.

• **Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы (строка 1170):** 0 тыс. руб.

2.1.2. *Оборотные активы (строка 1200)*

Оборотные активы на 31.12.2025 составили **78 516 тыс. руб.** (2024 г.: 37 879 тыс. руб., 2023 г.: 30 126 тыс. руб.). Рост обусловлен расширением деятельности, принятием в управление новых объектов недвижимости и увеличением объемов операций по управлению имуществом.

• **Запасы (строка 1210):** 1 460 тыс. руб. (2024 г.: 461 тыс. руб., 2023 г.: 516 тыс. руб.).

В составе запасов учтены материалы, используемые для содержания и ремонта общего имущества управляемых объектов (расходные материалы, хозяйственные принадлежности). Увеличение связано с ростом объемов деятельности.

• **Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250):** 17 863 тыс. руб. (2024 г.: 9 019 тыс. руб., 2023 г.: 3 738 тыс. руб.)

Остатки денежных средств на расчетных счетах организации обеспечивают текущую платежеспособность. Рост остатков обусловлен увеличением поступлений от заказчиков, а также увеличением обслуживаемых спец.счетов по взносам на кап. ремонт

• **Финансовые и другие оборотные активы (строка 1240):** 59 193 тыс. руб. (2024 г.: 28 399 тыс. руб., 2023 г.: 25 872 тыс. руб.)

В составе данной группы преобладает **дебиторская задолженность (строка 1230): 40 656 тыс. руб.** (2024 г.: 28 399 тыс. руб., 2023 г.: 25 872 тыс. руб.).

Дебиторская задолженность представлена задолженностью собственников помещений по оплате услуг управления и содержания общего имущества, а также авансами, выданными поставщикам и подрядчикам. Увеличение дебиторской задолженности за год составило 12 257 тыс. руб. (43,2%) и связано с ростом объемов деятельности. Просроченная задолженность не является существенной, организация ведет претензионную работу по ее взысканию.

2.2. Структура пассивов

2.2.1. *Капитал (строка 1300)*

Собственный капитал организации на 31.12.2025 составил **5 243 тыс. руб.** (2024 г.: 9 705 тыс. руб., 2023 г.: 13 635 тыс. руб.). Снижение капитала обусловлено полученным убытком по итогам 2025 года.

• **Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) (строка 1370):** 3 983 тыс. руб. Снижение по сравнению с прошлым годом связано с превышением расходов над доходами в отчетном периоде (получением убытка).

2.2.2. *Долгосрочные обязательства (строка 1400)*

• **Долгосрочные заемные средства (строка 1410):** 20 634 тыс. руб. (2024 г.: 6 165 тыс. руб., 2023 г.: 6 165 тыс. руб.).

Увеличение произошло за счет привлечения долгосрочных займов для финансирования текущей деятельности и приобретения основных средств. Обязательства со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

2.2.3. *Краткосрочные обязательства (строка 1500)*

Краткосрочные обязательства на 31.12.2025 составили **67 883 тыс. руб.** (2024 г.: 32 019 тыс. руб., 2023 г.: 17 749 тыс. руб.). Рост обусловлен увеличением кредиторской задолженности.

• **Краткосрочные заемные средства (строка 1510):** 2 150 тыс. руб. (2024 г.: 2 547 тыс. руб., 2023 г.: 2 368 тыс. руб.)

Представлены краткосрочными займами (сроком погашения до 12 месяцев).

• **Краткосрочная кредиторская задолженность (строка 1520):** 65 733 тыс. руб. (2024 г.: 29 472 тыс. руб., 2023 г.: 15 381 тыс. руб.).

Основную сумму составляет задолженность перед поставщиками и подрядчиками, перед поставщиками коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями), а также задолженность по оплате труда перед сотрудниками и налоговые обязательства. Рост кредиторской задолженности (на 36 261 тыс. руб., или 123%) связан с увеличением масштабов деятельности и сроками расчетов с контрагентами. Просроченной кредиторской задолженности не имеется.

3. Пояснения к отчету о финансовых результатах (Форма № 2)

3.1. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Основным источником дохода организации является вознаграждение за управление недвижимым имуществом (услуги управляющей компании) и возмещение затрат собственников помещений.

• **Выручка (строка 2110):** 192 146 тыс. руб. (2024 г.: 152 001 тыс. руб.).

Рост выручки составил 40 145 тыс. руб. (26,4%) за счет увеличения портфеля управляемых объектов и повышения тарифов на услуги.

• **Расходы по обычным видам деятельности (строка 2120):** 189 874 тыс. руб. (2024 г.: 153 690 тыс. руб.).

3.2. Себестоимость продаж (строка 2120): 155 700 тыс. руб.

В состав расходов включены:

- оплата услуг ресурсоснабжающих организаций (коммунальные платежи);
- оплата услуг подрядных организаций по содержанию и ремонту общего имущества;
- оплата труда производственного и административного персонала;
- страховые взносы;
- амортизация основных средств;
- материальные расходы и прочие общехозяйственные затраты.

3.2. Прочие доходы и расходы

• **Прочие доходы (строка 2340):** 856 тыс. руб. (2024 г.: 766 тыс. руб.).

Включают штрафы, пени, полученные от контрагентов за нарушение договорных обязательств, доходы от возмещения затрат, не связанных с обычной деятельностью.

• **Прочие расходы (строка 2350):** 5 478 тыс. руб. (2024 г.: 1 459 тыс. руб.).

Включают расходы на расчетно-кассовое обслуживание (банковские услуги), проценты по кредитам, штрафы, пени, уплаченные контрагентам, и прочие операционные расходы.

3.3. Налоги

Организация применяет специальный налоговый режим — УСН с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов»
Сумма налога, исчисленная и уплаченная в связи с применением УСН, составила **1 870 тыс. руб.** (строка 2410). За 2024 год налог составил 1 531 тыс. руб. Расчет налога произведен в соответствии с главой 26.2 Налогового кодекса РФ.

3.4. Чистая прибыль (убыток)

По итогам 2025 года организацией получен **убыток** в размере **4 220 тыс. руб.** (строка 2400). За 2024 год убыток составлял 3 913 тыс. руб.

Расчет убытка:

*Выручка (192 146) - Расходы по обычной деятельности (189 874) + Прочие доходы (856) - Прочие расходы (5 478) - Налог при УСН (1 870) = (4 220).

Основными факторами, повлиявшими на формирование убытка, являются:

1. Опережающий рост расходов по сравнению с выручкой.
 2. Увеличение объема привлеченных заемных средств и соответствующих процентных расходов.
 3. Неравномерность поступлений платежей от собственников помещений.
-

4. Существенные факты хозяйственной деятельности

В отчетном периоде организация продолжила деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии и заключенных договоров управления. Были заключены новые договоры на обслуживание объектов недвижимости, что привело к росту выручки и увеличению дебиторской и кредиторской задолженности.

Событий после отчетной даты (31.12.2025), существенно влияющих на финансовое состояние организации, не выявлено.

Директор  А.В. Воронин

Дата подписания: 31 марта 2026 г.