

Пояснения
к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год

“25” марта 2022 года

г. Санкт-Петербург

Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью

Полное наименование общества: Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №2 Фрунзенского района»

Юридический адрес: 192289, г. Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича д.34 тел. 647 80 70/факс 647-80-71.

Фактический адрес: 192289, г. Санкт-Петербург, ул. Олеко Дундича д.34 тел. 647 80 70/факс 647-80-71.

Вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Государственная регистрация:

- свидетельство от 23.05.2008 года серия 78 № 007068008 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования за основным государственным репарационным номером 1089847212036;

- свидетельство от 23.05.2008 года серия 78 № 007068022 о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения, на территории Российской Федерации в Межрайонной ИФНС России № 27 по Санкт-Петербургу.

Уставной капитал Общества составляет 100 000 руб.

- 20% уставного капитала ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» принадлежат субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Санкт-Петербургу в лице Комитета по управлению городским имуществом;

- 80 % уставного капитала ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района», на основании заключенного договора уступки долей в соответствии с распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 24.07.2008г. №139-р, внесены в качестве вклада в имущество ООО «ЖКС №2 Московского района».

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет.

Обществом бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил, бухгалтерского учета и отчетности.

Органами управления Общества являются:

Общее собрание акционеров Общества;

Совет директоров, в который по состоянию на 31.12.2021 входят следующие лица:

Канивцов Роман Александрович - представитель Жилищного комитета;

Куралов Степан Петрович - представитель Жилищного комитета;

Евшина Мария Александровна - представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга;

Храповицкая Светлана Борисовна – представитель СПб ГКУ «Жилищное агентство Фрунзенского района Санкт-Петербурга»;

Председатель Совета директоров Сальман Елена Владиславовна - представитель администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга;

Едиличный исполнительный орган в лице генерального директора ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» Рябицкого Виктора Михайловича.

Органом контроля Общества является Ревизионная комиссия, в которую по состоянию на 31.12.2021 входят следующие лица:

Бабаханова А.Г. - представитель ООО «ЖКС № 2 Московского района»,

Алексеев О.В. – представитель Жилищного Комитета,

Шуликова Л.В. – представитель Администрации Фрунзенского района

Информация о бенефициарных владельцах Общества:

- Генеральный директор Общества Рябицкий Виктор Михайлович;

- Председатель Комитета имущественных отношений Кулаков Леонид Владимирович.

- Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №2 Московского района» Смольняков Александр Петрович.

Аудитор: ООО "Невский Аудит",

Место нахождения: 199106, Санкт-Петербург г, Средний пр. В.О., д.88, Бизнес-центр « Baltis Plaza», офис 301.

Пандемия новой коронавирусной инфекции COVID-19, распространение которой началось в 2020 году, не оказало существенного влияния на бухгалтерскую отчетность Общества, а также способность непрерывно продолжать свою деятельность.

1. Информация об учетной политике.

1.1. Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- амортизация основных средств в бухгалтерском учете начисляется линейным методом;

- установлен лимит стоимости для признания объектов в составе основных средств 40000 руб. включительно;

- расходы на приобретение книг, брошюр и т.п. изданий признаются расходами на производство;

- организация не проводит переоценку основных средств;

- срок полезного использования основных средств определяется по соответствующей амортизационной группе в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1;

- материально-производственные запасы, готовая продукция – по фактической себестоимости учитываются на счете 10 «Материалы» без применения счетов 15,16;

- списание материально-производственных запасов в производство, производится по средней себестоимости;

- организация учитывает спецодежду независимо от стоимости и срока полезной службы на счете 10 и списывает единовременно при передаче в эксплуатацию;

- организация создает оценочные обязательства в виде резерва очередных отпусков;

- организация создает резерв по сомнительным долгам;

- критерий существенности более 5% от общей суммы доходов (расходов) за отчетный период;

- субсидии, полученные из бюджетов всех уровней, отражаются в составе прочих доходов;

- учет затрат на производство ведется по сч.20, общехозяйственные расходы на сч.26;

- бухгалтерский учет ведется в программе «1С»

1.2. Существенные способы ведения налогового учета:

- амортизация основных средств в налоговом учете начисляется линейным методом;

- организация использует освобождение от исполнения обязанностей по п.29 ст.149 НК РФ по НДС;

- организация ведет отдельный учет облагаемых и необлагаемых НДС операций;

- оформление книг продаж и покупок (включая доп. листы) ведется с использованием компьютера и сохраняется на электронных носителях;

- признание доходов и расходов производится по методу начисления.

- налоговый учет ведется в программе «1С»

2. Основные показатели деятельности ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района»

ООО «ЖКС № 2 Фрунзенского района» осуществляет деятельность, связанную с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилого, нежилого фонда и организацией предоставления коммунальных услуг.

В управлении ООО «ЖКС № 2 Фрунзенского района» на **31.12.2021** находятся домов:

Всего, в т. ч.	3-я форма	ТСЖ	ЖСК
194	186	7	1

общепользуемой площадью м кв:

Всего	3-я форма	ТСЖ	ЖСК
1 665 348,06	1 529 602,96	131 472,4	4 272,7

Количество лицевого счетов составляет – **34 743** шт., а проживающих граждан – **73 642** чел.

Выступив в роли управляющей компании, Общество, согласно п.2 ст.162 ЖК РФ предоставляет не только жилищные, но и коммунальные услуги собственникам и нанимателям жилого и нежилого помещения.

2.1. Финансовый результат от продажи продукции, товаров, работ и услуг

Тыс. руб.

Выручка	Выручка (без НДС)		Расходы от продажи		Прибыль(+), убыток (-)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Выручка (без НДС) в т. ч.	784 337	808 340	690 986	737 321	93 351	71 019
- от оказания услуг собственникам по договорам управления и арендаторам нежилых помещений	556 882	578 517	527 937	558 889	28 945	19 628
- прочая выручка от коммерческой деятельности	227 455	229 823	163 049	178 432	64 406	51 391

Рост выручки от продажи жилищных услуг произошла в основном за счет увеличения тарифов для расчетов с населением и осуществления коммерческой деятельности. Бухгалтерский учет коммунальных услуг ведется на счете 76 “Расчеты с разными и дебиторами и кредиторами”. Разница между счетами, выставленными РСО, и счетами, выставленными населению за оказанные коммунальные услуги, в размере 14 008 тыс. руб. отражена в составе прочих доходов.

2.2. Затраты на производство и реализацию продукции, товаров, услуг

Тыс. руб.

Затраты	2020	2021	Рост (снижение) в % к 2020 году
Материальные затраты	40 773	53 131	30,3
Расходы на оплату труда	249 004	260 964	4,8
Отчисления на социальные нужды	74 802	77 762	4,0
Амортизация	2 540	1 678	-33,9
Прочие затраты	323 867	343 786	6,2
ВСЕГО	690 986	737 321	6,7

Общая сумма расходов по основному виду деятельности увеличилась на 6,7% при увеличении доходов на 3,1%. Увеличение расходов произошло по всем статьям расходов.

Увеличение расходов на оплату труда обусловлено несколькими факторами. Так, в 2021 году для более качественного обслуживания жилого фонда произведена оптимизация штатного расписания и численности работников, что привело к увеличению фонда оплаты труда. Также в соответствии с отраслевым тарифным соглашением между Жилищным Комитетом СПб и Межрегиональным Профессиональным союзом, обществом в 2021 году были пересмотрены оклады в сторону увеличения дворникам с 01.05.2021г.

Также увеличились расходы по расчетам с подрядчиками и поставщиками на 6,2%.

2.3. Данные о финансовом результате деятельности общества за 2021

Тыс. руб.

Показатели	2020	2021	Рост (снижение) в % к 2020 году
Прибыль (+), убыток (-) от продаж	93 351	71 019	-23,9
Проценты к получению	112	109	-2,7
Прочие доходы	63 417	99 696	57,2
Прочие расходы	97 967	157 935	61,2
Прибыль до налогообложения	58 913	12 889	-78,2
Сумма налога на прибыль в том числе:	-12 461	-7 850	-37,0
- текущий налог на прибыль	-12 428	-7 885	-36,6
- отложенный налог на прибыль	-32	35	
Прочее (НДС 2018-3315, пени 4)	-186	-3 319	1684,4
Чистая прибыль	46 266	1 720	-96,3

Обществом по результатам года обеспечена прибыль до налогообложения в сумме 12 889,0 тыс. руб. Размер чистой прибыли за 2021 год составил 1 720 тыс. руб.

Расходование средств чистой прибыли происходит на основании решения общего собрания участников Общества на цели, предусмотренные Уставом Общества.

2.4. Расшифровка прочих доходов

Тыс. руб.

Статьи	Прочие доходы		Рост (снижение) в % к 2020 году
	2020	2021	
Услуги банка			
Штрафы, пени и другие санкции	2 086	3 030	45,3
Госпошлина	663	1 148	73,2

Покрытие выпадающих доходов	2 622	2 828	7,9
Реализация МПЗ	1 939	113	-94,2
Разница между счетами, выставленными РСО и населению за ком. услуги	16 196	14 008	-13,5
Списание дебиторской задолженности	8	237	2 862,5
Резерв по сомнительной задолженности	39 795	78 222	96,6
Прочие доходы и расходы		110	
Итого	63 417	99 696	57,2

Увеличение прочих доходов в основном произошло за счет восстановления резерва по сомнительным долгам в размере 96,6 % к 2020 году и составило 78 222,0 тыс. руб.

2.5. Расшифровка прочих расходов

Статьи	Прочие расходы		Рост (снижение) в % к 2020 году
	2020	2021	
Услуги банка	1 733	2 529	45,9
Штрафы, пени и другие санкции	37	11 434	30 802,7
Госпошлина	1 578	2 152	36,4
Реализация МПЗ	1 911	66	-96,5
Оплата административных штрафов	2 293	662	-71,1
Возмещение населению мат. ущерба	3 347	3 030	-9,5
Соц. выплаты и средства на культурно-массовую работу	7 501	10 960	46,1
Расходы на борьбу с пандемией	672	244	-63,7
Списание дебиторской задолженности	591	7 948	1 244,5
Резерв по сомнительным долгам	78 222	118 833	51,9
Прочие доходы и расходы	82	77	-6,1
Итого	97 967	157 935	61,2

Увеличение прочих расходов произошло за счет:

- уплаченных процентов за пользование чужими денежными средствами 11 434 тыс. руб. в т. ч.
- ПАО «ТГК-1» 11 289,0 тыс. руб.;
- ГУП «Водоканал» 140,0 тыс. руб.;
- ГУП «ТЭК» 5,0 тыс. руб.;
- начисления резерва по сомнительным долгам в сумме 118 833 тыс. руб.;
- списания дебиторской задолженности 7 948 тыс. руб.;
- выплаты материальной помощи 7 477,0 тыс. руб.

2.6. Сведения о собственном капитале общества

<i>Тыс. руб.</i>				
№ п./п.	Показатель	На 31.12.2020	На 31.12.2021	Изменения
1.	Сумма чистых активов	66 436	67 104	668
2.	Уставный капитал	100	100	-
3.	Резервный фонд	5	5	-

Увеличение суммы чистых активов по состоянию на 31.12.2021 года в размере 668 тыс. руб. произошло за счет увеличения размера чистой прибыли в 2021 году.

3. Анализ дебиторской и кредиторской задолженности Общества

<i>Тыс. руб.</i>				
Период	Дебиторская задолженность	Рост (снижение) в % к предыдущему периоду	Кредиторская задолженность	Рост (снижение) в % к предыдущему периоду
31.12.2021	359 185	-8,3	295 024	-7,1

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2021 снижена на 8,3 % по сравнению с прошлым годом. Кредиторская задолженность также снижена по состоянию на 31.12.2021 на 7,1 %.

По текущей деятельности Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности за оказанные услуги по заключенным договорам. В целях сокращения расходов Обществом проводится постоянная работа, направленная на повышение энергоэффективности и энергосбережения в многоквартирных домах, в том числе проводятся работы по установке индивидуальных приборов учета воды, газа, электрической энергии, как за счет средств бюджета, так и за счет средств населения.

3.1. Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2021

Тыс. руб.

Показатели	Зад-ть на 31.12.2020	Зад-ть на 31.12.2021	Рост (снижение) в % к предыдущему периоду
1.Авансы выданные в т.ч. по PCO:	4 112	3318	-19,3
- ГУП Водоканал	919	1344	46,2
- АО ПСК	14	15	7,1
- ГУП ТЭК	10	0	
В т.ч. по арендаторам:			
- по ЖУ	67	57	-14,9
- по КУ	541	189	-65,1
2. Расчеты с покупателями и заказчиками	375 624	335 214	-10,8
3. Расчеты с прочими дебиторами в т.ч.	11 952	20 653	72,8
-ГУП ВЦКП (остатки на л/счете)	11 859	14 709	24,0
Итого	391 688	359 185	-8,3

3.2. Расшифровка дебиторской задолженности с покупателями и заказчиками по видам расчетов

Тыс. руб.

Наименование дебитора	Зад-ть на 31.12.2020	Зад-ть на 31.12.2021	Рост (снижение) в % к предыдущему периоду
Задолженность населения всего в т.ч.	306 866	293 468	-4,4
-гос. фонд	81 179	87 255	-8,6
-частный фонд	225 687	206 213	-8,6
ТСЖ и ЖСК в управлении и на обслуживании	15 346	20 020	30,5
Расчеты с арендаторами и собственниками нежилых помещений всего в т.ч.	4 572	3 350	-26,7
-за коммунальные услуги	2 369	1 775	-25,1
-за жилищные услуги	2 203	1 575	-28,5
Прочие дебиторы	48 840	18 376	-62,4
Итого	375 624	335 214	-10,8

3.3. Крупнейшие дебиторы Общества

Тыс. руб.

№ п/п	Вид расчетов	Зад-ть на 31.12.2020	Зад-ть на 31.12.2021	Рост (снижение) в тыс. руб. к предыдущему периоду	Рост (снижение) в % к предыдущему периоду
1	АО «ВЦКП» (население)	318 725	308 177	-11 548	-3,6
2	ООО «ЖКС №1»	42 002	8 093	-33 909	-80,7
3	ТСЖ «Малая Бухарестская 11/60»	3 172	2 077	-1 095	-34,5
4	ТСЖ «Ярослава Гашека 30/5»	8 930	9 182	252	2,8
5	ТСЖ «Олеко Дундича 35/1»		2 594	2 594	
6	ТСЖ «Олеко Дундича 35/3»	1 481	210	-1 271	-85,8
7	ТСЖ «Русский пряник»	1 074	1 299	225	20,9

3.4. Резервы по сомнительным долгам

Тыс. руб.

Контрагент	Остаток на 31.12.2020	Восстановление резерва	Начислено резерва	Остаток на 31.12.2021
АО ВЦКП (Население) в т.ч.	78 222	78 222	118 833	118 833
Гос. фонд	26 371	26 371	33 838	33 838
Частный фонд	51 851	51 851	84 995	84 995

Обществом проведена инвентаризация просроченной дебиторской задолженности населения по каждому лицевого счету и установлена сумма просроченной задолженности населения по состоянию на **31.12.2021**

По итогам инвентаризации произведено восстановление и начисление резерва по сомнительным долгам по задолженности населения.

3.5. Анализ кредиторской задолженности

Тыс. руб.

Показатели	Задолженность на 31.12.2020	Задолженность на 31.12.2021	Рост (снижение) в % к предыдущему периоду
1.Авансы полученные	6 591	15 571	136,2
2.Расчеты с поставщиками и подрядчиками	265 635	229 335	-13,7
3.Налоги и сборы	31 582	32 679	3,5
4.Расчеты по оплате труда	13 309	13 473	1,2
5.Прочая задолженность	390	3 966	916,9
Итого	317 507	295 024	-7,1

3.6. Крупнейшие кредиторы Общества

Тыс. руб.

Контрагент	Вид услуги	Задолженность на 31.12.2020	Задолженность на 31.12.2021	Отклонения	Рост (снижение) в % к предыдущему периоду
Водоканал СПб ГУП	ВС и ВО	40 360	26 624	-13 736	-34,0
ТГК-1 ОАО	Отопление и ГВС	185 300	189 007	3 707	2,0
ТЭК СПб ГУП	Отопление и ГВС	904	1 506	602	66,6
"Автопарк № 1" Спецтранс АО	Вывоз мусора	8235	2 168	-6 067	-73,7
АМК Монтаж	Текущий ремонт	3170	0	-3 170	-
КВС ООО		6732	0	-6 732	-
Реалстрой ООО		2759	0	-2 759	-
Эгида ООО		500	0	-500	-
СеверСтрой		2834	0	-2 834	-
ОТИС Лифт ООО	Содержание и ремонт лифтов	2307	0	-2 307	-
ПЕТЕРБУРГГАЗ ООО	Содержание и ремонт ВДГО	702	1 115	413	58,8
ЖКС №3	Уборка ВКТ	4378	4 684	306	7,0

4. События после отчетной даты.

С 2022 года в Учетную политику ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» (для целей бухгалтерского учета) вносятся изменения в связи с вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденного Приказом Минфина России от 16.10.2018 № 208н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Указанные стандарты внесут существенные изменения в действующие правила бухгалтерского учета ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района».

После 31 декабря 2021 года в хозяйственной деятельности Общества не имели место факты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

5. Оценочные обязательства. Условные факты хозяйственной деятельности.

Общество вовлечено в ряд судебных разбирательств, которые возникают в процессе осуществления его деятельности. По мнению руководства Общества, конечный результат таких судебных разбирательств не будет иметь существенного влияния на результаты деятельности или финансовое положение Общества.

ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» создает резерв предстоящих расходов на оплату очередных отпусков, который отражается как оценочное обязательство со сроком погашения менее 12 месяцев после отчетной даты.

Расчет резерва на оплату отпусков работников осуществляется в соответствии Методикой формирования и погашения резерва предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков работников Общества.

По состоянию на 31.12.2021 года резерв предстоящих расходов на оплату очередных (ежегодных) отпусков увеличился и составил **1 090** тыс. руб., что обусловлено ростом количества дней неиспользованного отпуска.

5.1. Резервы под условные обязательства

Тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на 31.12.2020	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на 31.12.2021
Резервы под условные обязательства – всего, тыс. руб.	5700	7 680	21 837	-20 741	-5	8 770
в том числе:						
резерв на расходы по оплате отпускных, тыс. руб.	5701	7 680	21 837	-20 741	-5	8 770

6. Операции со связанными сторонами.

В ходе своей обычной деятельности Общество не совершает операции с предприятиями, являющимися связанными сторонами в соответствии с российским законодательством.

Генеральный директор – Рябицкий Виктор Михайлович является связанной стороной (ключевой управленческий персонал).

7. Информация о размерах вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу.

С целью раскрытия информации к основному управленческому персоналу отнесены: члены Совета директоров, Председатель Совета директоров и генеральный директор ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района».

Вознаграждение членов и Председателя Совета директоров не предусмотрено локальными актами. В 2021 году вознаграждение им не выплачивалось.

Оплата труда генерального директора производится на основании трудового договора, заключенного с председателем Совета директоров. Заработная плата состоит из оклада, ежеквартальной премии по решению Совета директоров, материальной помощи к одному из всероссийских праздников и ежегодному отпуску. За 2021 год генеральному директору было выплачено вознаграждение в размере **2 421,7** тыс. руб.

Заработная плата административно-управленческого персонала за 2021 год составила **43 918** тыс. руб.

Все вознаграждения, выплаченные в 2021 году, являются краткосрочными.

8. Информация об оплате труда.

Оплата труда работникам ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» в 2021г. производилась в соответствии с Отраслевым тарифным соглашением по жилищному хозяйству Санкт-Петербурга. В 2021г. по ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» укомплектованность кадрами составила **80,0 %**.

Заработная плата управленческого персонала выплачивается на основании заключенных трудовых договоров, Положения об оплате труда, Коллективного договора. Заработная плата состоит из оклада, стимулирующих выплат (премии, надбавки), доплат за совмещение профессий, расширение зоны обслуживания.

Данные о структуре заработной платы Общества, начисленной работникам общества за 2021 год:

-доля заработной платы аппарата управления составила - **40,0%**

-доля заработной платы основных производственных работников составила- **60,0%**.

Среднесписочная численность составила **363** чел, в том числе руководители, специалисты, служащие **100** чел. Средняя заработная плата – **59 581,00** руб.

Рост среднемесячной заработной платы в 2021 году к 2020 году составил **1,103%**.

Заработная плата работникам ООО «ЖКС №2 Фрунзенского района» выплачивается в сроки, установленные коллективным договором.

9. Информация по сегментам.

Общество осуществляет деятельность на территории Санкт-Петербурга.

10. Прочая информация.

В 2021 году Общество не заключало договоры заимствования.

В 2021 году Общество не получало гранты, государственные субсидии, государственную и иную помощь.

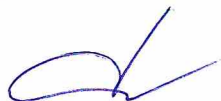
Общество не планирует прекращать или сокращать свою хозяйственную деятельность в течение не менее 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор



В. М. Рябицкий

Главный бухгалтер



Н. А. Правдюк