

ПОЯСНЕНИЯ
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Жилищные системы Красноярск»
за 2021 год

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Краткая информация об Обществе

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилищные системы Красноярск» («Общество») зарегистрировано 5 декабря 2017 года, номер государственной регистрации 6172468203924

Общество зарегистрировано по адресу: 660077, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, улица Алексеева, дом 49.

Сведения об изменениях и дополнениях, внесенных в Устав Общества и зарегистрированных в установленном порядке:

В соответствии с решением единственного участника ООО УК «ЖСК» (решение № 1/19 от 12.02.2019 г.) утверждён Устав Общества в новой редакции.

Уставный капитал Общества составляет 25 000 тыс. руб.

На 31.12.2021 единственным участником является АО «СИБ», владеющее 100% Уставного капитала.

С 19.01.2022 единственным участником, владельцем доли в размере 100% Уставного капитала Общества является АО «Реал Титан», расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Головинский, Ленинградское ш., д. 64, к. 3, помещение 44, ирм 72.

Филиалы Общества

Общество не имело филиалов в течение отчетного периода. Обособленные подразделения следующие: Межрайонная левобережная дирекция, Правобережная дирекция, Дирекция по Свердловскому району, Дирекции по Советскому району, Дирекция по Октябрьскому району.

Численность работающих на отчетную дату

Численность на 31 декабря 2021 года составила 358 человек (на 31 декабря 2020 года – 357 человек).

Органами управления Обществом в 2021 году являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Единоличные исполнительные органы управления:
 - Генеральный директор Общества;
 - Исполнительный директор Межрайонной левобережной дирекции;
 - Исполнительный директор Межрайонной правобережной дирекции;
 - Исполнительный директор Дирекции по Свердловскому району;

- Исполнительный директор Дирекции по Советскому району;
- Исполнительный директор Дирекции по Октябрьскому району.

Согласно решению единственного участника (решение №15/2020 от 01.07.2020 г.) на должность исполнительного директора Межрайонной левобережной дирекции избран Броверман Роман Борисович с 01.07.2020 г. по 30.06.2021 г.

В соответствии с решением единственного участника (решение №16/2020 от 02.07.2020 г.) на должность исполнительного директора Дирекции по Советскому району избрана Балабина Наталья Александровна с 03.07.2020 г. по 02.07.2021 г.

Решением единственного участника (решение № 17/2020 от 02.07.2020 г.) на должность исполнительного директора Межрайонной правобережной дирекции избран Чистов Александр Викторович с 03.07.2020 по 02.07.2021 г.

Согласно решению единственного участника (решение №18/2020 от 13.07.2020 г.) на должность исполнительного директора Дирекции по Свердловскому району избран Трухан Андрей Николаевич с 14.07.2020 г. по 13.07.2021 г.

Решением единственного участника Общества (решение №19/2020 от 07.08.2020) на срок 1 (Один) год на должность исполнительный директор Дирекции по Октябрьскому району избран Броверман Роман Борисович с 10.08.2020 г.

Решением единственного участника (решение №19/2020 от 23.09.2020) на должность генерального директора избран Броверман Роман Борисович с 25.09.2020 г. сроком на 1 (Один) год. Полномочия генерального директора Бровермана Р.Б. досрочно прекращены в соответствии с решением единственного участника (решение №1/2021 от 20.01.2021) с 21.01.2021 г.

Согласно решению единственного участника (решение №20/2020 от 23.09.2020) на должность исполнительного директора Межрайонной левобережной дирекции избрана Коржева Ольга Васильевна с 25.09.2020 по 24.09.2021 г.

Согласно решению единственного участника (решение №1/2021 от 20.01.2021) полномочия исполнительного директора Дирекции по Октябрьскому району Бровермана Р.Б. досрочно прекращены с 21.01.2021 г.

Решением единственного участника Общества (решение №2/2021 от 28.01.2021) на срок 1 (Один) год на должность исполнительного директора Дирекции по Октябрьскому району избран Дмитриев Николай Львович с 29.01.2021.

В соответствии с решением единственного участника (решение №4/2021 от 25.02.2021) полномочия единоличного исполнительного органа управляющей организации переданы АО «Городская управляющая компания «Вертикаль» с 25.02.2021 г. сроком на 5 (Пять) лет.

Решением единственного участника (решение № 6/202 от 26.05.2021) полномочия исполнительного директора Дирекции по Октябрьскому району Дмитриева Н.Л. досрочно прекращены с 31.05.2021 г.

В соответствии с решением единственного участника (решение №6/2021 от 02.07.2021) на должность исполнительного директора Дирекции по Советскому району избрана Балабина Наталья Александровна с 03.07.2021 г. по 02.07.2022 г.

Решением единственного участника (решение № 7/2021 от 02.07.2021) на должность исполнительного директора Межрайонной правобережной дирекции избран Чистов Александр Викторович с 03.07.2021 по 02.07.2022 г.

Согласно решению единственного участника (решение №8/2021 от 13.07.2021) на должность исполнительного директора Дирекции по Свердловскому району избран Трухан Андрей Николаевич с 14.07.2021 г. по 13.07.2022 г.

В соответствии с решением единственного участника (решение №9/2021 от 02.09.2021) на должность исполнительного директора Дирекции по Октябрьскому району избрана Трофимова Светлана Станиславовна с 06.09.2021 г. по 05.09.2022 г.

Согласно решению единственного участника (решение №11/2021 от 24.09.2021) на должность исполнительного директора Межрайонной левобережной дирекции избрана Коржева Ольга Васильевна с 25.09.2021 по 24.09.2022 г.

Решением единственного участника (решение № 1/2022 от 18.01.2022) полномочия единоличного исполнительного органа управляющей организации АО «Городская управляющая компания «Вертикаль» досрочно прекращены 01.02.2022. Генеральным директором ООО УК «ЖСК» сроком на 5 лет избран Пыхтенков Дмитрий Анатольевич с 01.02.2022.

Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2021 году являлось управление эксплуатацией жилого фонда. Лицензия №024 -000372 от 09.01.2018 г.

Анализ рисков, связанных с деятельностью Общества

Сфера жилищно-коммунальной отрасли подвержена воздействию внешних и внутренних рисков, которые могут оказать влияние на деятельность Общества. Управление рисками обеспечивается дифференциацией степени влияния факторов риска, выявлением наиболее существенных из них и организацией работы по минимизации негативных последствий.

Среди наиболее значимых рисков Общества выделяются:

- экономические (рост инфляции, занятость населения, нестабильность национальной валюты оказывают существенное влияние на себестоимость услуг и платежеспособность населения);
- административные риски (сдерживание роста тарифов органами власти);
- социальные риски (выполнение Обществом социально-значимых функций приводят к тому что изменения качества и стоимости оказываемых услуг касаются всех потребителей);
- кадровые риски (дефицит кадров, отсутствие престижа профессии в сфере ЖКХ);
- риски финансовой деятельности (низкая собираемость платежей, как следствие задолженность перед ресурсоснабжающими организациями, дополнительные расходы на истребование задолженности за ЖКУ);
- технические риски (низкие температуры, рост потребления электрической и тепловой энергии, напряженный режим работы оборудования, изношенность жилого фонда и сетей).

Снижение степени влияния рисков в Обществе осуществляется в процессе принятия и выполнения управленческих решений, направленных на снижение вероятности возникновения неблагоприятного результата и минимизацию возможных потерь.

Методика подготовки бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учетная политика Общества на 2021 год была разработана и бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, утвержденными нормативными документами, и основополагающими допущениями: имущественная обособленность, непрерывность деятельности, временная определенность фактов хозяйственной деятельности, последовательность применения учетной политики.

2.1 Основные средства

Обществом приняты следующие сроки полезного использования по группам основных средств:

- здания – 5-7 лет;
- сооружения – 3-5 лет;
- машины и оборудование – 1-2 лет;
- транспортные средства – 2-3 года.

Общество применяет линейный способ начисления амортизации. Объекты основных средств, стоимость которых не погашается в соответствии с нормами законодательства (земельные участки, неиспользуемые мобилизационные мощности) отсутствуют.

2.2. Запасы

Обществом оценка материально-производственных запасов при их списании производится по средней себестоимости. Материально – производственных запасов, переданных в залог, по состоянию на 31.12.2021 г. нет.

2.3. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Финансовые вложения (за исключением долговых ценных бумаг), по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности Компании на отчетную дату по первоначальной стоимости. В случае выявления устойчивого снижения стоимости финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, в бухгалтерском учете Компании создается резерв под обесценение финансовых вложений. Компания отражает финансовые вложения в дочерние общества на сумму 7 868 тыс. руб. с начислением резерва в сумме 7 868 тыс. руб.

2.4. Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на отчетную дату составил 25 000 тыс. руб.

2.5. Дебиторская задолженность

Оценка дебиторской задолженности производится с учетом резерва по сомнительным долгам.

2.6. Доходы будущих периодов

Доходы будущих периодов – это доходы, полученные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам. Доходы будущих периодов учитываются на одноименном счете 98.

К доходам будущих периодов относятся:

- стоимость основных средств, полученных безвозмездно;
- стоимость текущего ремонта.

По состоянию на конец отчетного периода на счете 98 «Доходы будущих периодов» учитываются начисления по текущему ремонту общего имущества МКД, выполнение которого производится по мере накопления средств (резерв текущего ремонта).

2.7. Денежные средства и их эквиваленты

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.

2.8. Выручка

Выручка от реализации представляет собой общую стоимость услуг, оказанных покупателям, без учета налога на добавленную стоимость, и отражается при соблюдении всех следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- работа принята заказчиком, услуга оказана;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Общества;
- затраты, которые были понесены или будут понесены в связи с данной операцией, могут быть определены.

2.9. Расходы от обычных видов деятельности

Расходами по обычным видам деятельности являются:

- расходы, связанные с приобретением сырья, материалов, товаров и иных материально-производственных запасов;
- расходы, возникающие непосредственно в процессе выполнения работ и оказания услуг;
- управленческие расходы.

2.10. Способ признания управленческих расходов

Управленческие расходы учитываются полностью в текущем периоде в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.11. Раскрытие информации о прочих доходах и расходах в отчетности

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.

2.12. Отложенные налоги

При составлении бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются в бухгалтерском балансе свернуто.

2.13. Отчет о движении денежных средств

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по курсу валюты к рублю, установленному Центральным банком РФ на дату платежа.

Руководствуясь принципом рациональности при ведении бухгалтерского учета, в ОДДС отражаются развернуто следующие денежные потоки (данный факт является отступлением от пункта 16 ПБУ 23/11):

- денежные потоки по косвенным налогам (включаются в состав поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщиками и платежей в бюджетную систему);
- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением комиссионных или агентских услуг.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. Дебиторская задолженность

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Покупатели и заказчики	717 249	824 872
Авансы выданные	128 583	31 354
Прочая дебиторская задолженность	1 980 992	1 270 100
Расчеты по налогам и сборам		160
Итого до вычета резервов	2 826 825	2 249 320
За вычетом: резерв по сомнительным долгам	<u>(760 592)</u>	<u>(768 441)</u>
Итого	2 066 234	1 480 879

Существует особенность учета по приобретению ресурса по коммунальным услугам, процесс согласования объемов принятых услуг длительный и технически сложный, разные виды измерительных приборов, возникает ситуации по привлечению дополнительной работы комиссии для согласования принятых объемов. В течение временного промежутка согласования объёмов, расходы учитываются на счете 76.02. «Расчеты по претензиям».

По строке «Расчеты по претензиям» в составе дебиторской задолженности отражаются суммы требующие уточнения в основном по следующим поставщикам Енисейская ТГК (ТГК-13), АО в сумме 25 943 тыс.руб., Краском,ООО в сумме 36 585 тыс.руб., Красноярскэнергосбыт,ПАО в сумме 68 060 тыс.руб. По причине большого объема лицевых счетов согласование выставленных ресурсоснабжающими организациями объемов занимает определенное время и не всегда укладывается в сроки отчетного периода, в связи с чем спорные объемы отражаются на счете 76.02, после согласования предъявленных объемов в учете отражаются соответствующие операции сторно или списание в расходы. Указанные операции являются спецификой деятельности управляющей компании и отражаются в каждом отчетном периоде претензионные суммы расходов требующие уточнения составили 2020 г.-116 598 руб. 2021 г. 142 641 тыс.руб.

3.2. Денежные средства и денежные эквиваленты

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Филиал банка ГПБ (АО) в г. Красноярске	12 807	3344
Переводы в пути	918	97

Итого	<u>13 725</u>	3441
--------------	---------------	------

3.3. Кредиторская задолженность

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Поставщики и подрядчики	752 614	754 874
Авансы полученные	82 916	80 808
Прочая кредиторская задолженность	593 602	256 500
Расчеты по налогам и сборам	<u>51 341</u>	<u>63 930</u>
Итого	<u>1 480 473</u>	<u>1 156 112</u>

3.4. Выручка

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Коммунальные услуги	173 753	165 940
Жилищные услуги	1 209 514	1 324 900
Услуги по управлению	335 061	351 931
Прочие услуги	<u>144 939</u>	<u>211 036</u>
Итого	<u>1 863 267</u>	<u>2 053 807</u>

3.5. Себестоимость продаж

Расшифровка себестоимости в разрезе видов деятельности

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Коммунальные услуги	115 254	131 726
Жилищные услуги	1 139 197	1 325 578
Прочие	<u>47 678</u>	<u>45 849</u>
Итого	<u>1 302 129</u>	<u>1 503 153</u>

Управленческие расходы (по элементам затрат)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Оплата труда	253 728	245 570
Аренда	40 299	39 504
Вознаграждение приемщикам платежей	4 823	6 237
Консультационные услуги	48 685	659
Материалы и запасные части	11 714	9 186
Ремонт и техническое обслуживание	5 010	3 928
Амортизация	<u>4 382</u>	<u>5 089</u>

	2021	2020
Сопровождение программного обеспечения	2 960	2 925
Услуги по гражданско-правовым договорам	858	1 445
Прочие	25 329	41 785
Итого	397 788	356 328

3.6. Прочие доходы

	2021	2020
Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	11 810	21848
Государственная пошлина		5678
Доходы от реализации основных средств	266	—
<u>Прочие в том числе:</u>		
Штрафы, пени и неустойки по хоз. договорам к получению	3526	4636
В том числе «Прибыль прошлых лет»	60 719	
Прочее	22354	332
Резерв под условные обязательства	7790	53 719
Итого	106 465	86213

3.7. Прочие расходы

	2021	2020
Резерв под условные обязательства	-	75070
Убытки прошлых лет	-	
Государственная пошлина	5 641	
Прочие	23037	178096
Административные штрафы	7043	
Итого	35721	253 166

3.8. Отложенные налоги

	2021	2020
Условный доход (расход) по налогу на прибыль	(42811)	(5475)
Постоянные налоговые обязательства (активы), признанные в отчетном периоде	(25308)	14850
Отложенные налоговые обязательства, признанные в отчетном периоде	21874	20651
Отложенные налоговые активы, признанные в отчетном периоде	(2184)	(20701)

3.9. Движение денежных средств

Руководствуясь принципом рациональности при ведении бухгалтерского учета, в отчете о движении денежных средств отражены развернуто денежные потоки (данный факт является отступлением от пункта 16 ПБУ 23/11): косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ. В связи с применением льготы по НДС п.3 пп.29 пп.30 ст. 149 НК РФ, а также большого количества платежей, и учитывая особенности бухгалтерской программы, затруднителен расчет сумм косвенных налогов с достаточной точностью, которые необходимо отразить свернуто. По результатам проведения анализа сумм НДС, подлежащих свернутому отражению в отчете о движении денежных средств установлено следующее. Сумма НДС от выручки по облагаемым операциям составила 109 235 тыс. руб. (по методу начисления), при этом поступление денежных средств по дебиторской задолженности составляет более 50 %, что сокращает сумму НДС в составе платежа, сумма НДС по приобретенным услугам составила 10 982 тыс. руб.. Таким образом, наличие НДС в составе платежей существенно не превышает обороты денежных средств (денежные потоки) в отчете о движении денежных средств.

Денежные потоки от текущих операций, поступление, отраженные «Отчета о движении денежных средств» по строке 4110 – 2 993 114 тыс. руб. 2021, 3 394 790 -2020 г.

Денежные потоки от текущих операций, платежи, отраженные «Отчета о движении денежных средств» по строке 4120 – 2 983 028 тыс. руб., 3 397 676 – 2020 г.

3.10. Информация о связанных сторонах

Основное хозяйственное общество – в 2021г. АО «СиБ» с долей владения 100 %; с 19.01.2022г. – АО «Реал Титан», с долей владения 100 %.

Дочерние хозяйственные Общества:

- 1.ООО УК «ЖИЛБЫТСЕРВИС»
- 2.ООО УК «Жилкомресурс»
- 3.ООО «Жилкомцентр»
- 4.ООО «УК-КОМФОРТБЫТСЕРВИС»
- 5.ООО УК «Красжилсервис»

Дочерние Общества находятся в процессе банкротства.

3.13. События после отчетной даты

В период с 1 января 2022 года на дату подписания отчетности были поданы следующие исковые заявления, ответчиком по которым выступает УК «ЖСК»

№ дела	Дата дела	Истец	Содержание	Сумма, тыс. руб.
А33-2315/2022	01.02.2022	ООО "СИБТЕХ"	О взыскании реального ущерба, причиненного в результате бездействия ответчика в сумме 2 297	2 297

ООО Управляющая компания «Жилищные системы Красноярска»
Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год
В тыс рублей.

А33-638/2022	13.01.2022	ИП Сериков П.Ю.	Взыскание задолженности по договору подряда от 01.04.2021 № СВ-ТР-182	2 691
А33-4934/2022	01.03.2022	АО ТГК-13	Взыскание ТЭ на СОИ за июнь 2020 года, ноябрь 2021 года	1 587

Генеральный директор



Пыхтенков Д.А.