

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ЗА 2022 год
ООО «УК Жилой микрорайон»

I. Общие сведения.....	2
1. Общая информация	2
2. Территориально обособленные подразделения	2
3. Основные виды деятельности.....	3
4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах.....	3
5. Информация о численности персонала	3
II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	3
6. Основа составления	4
7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства	4
8. Основные средства	15
9. Финансовые вложения	15
10. Прочие внеоборотные активы	15
11. Запасы	16
12. Затраты на производство и продажу, незавершенное производство и готовая продукция	17
13. Расходы будущих периодов.....	17
14. Дебиторская задолженность	18
15. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	19
16. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал	19
17. Кредиты и займы полученные	20
18. Оценочные обязательства	22
19. Налогообложение	22
20. Признание доходов.....	23
21. Признание расходов	23
22. Учет договоров строительного подряда	23
23. Изменения в учетной политике	23
24. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики.....	23
25. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде.....	23
III. Раскрытие существенных показателей.....	23
26. Нематериальные активы и результаты исследований и разработок	23
27. Основные средства	24
Основные средства, полученные в аренду	24
Основные средства, переданные в аренду	24
28. Незавершенные капитальные вложения	24
29. Долгосрочные финансовые вложения	24
30. Материалы и товары для перепродажи.....	25
31. Расходы будущих периодов.....	25
32. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	25
33. Дебиторская задолженность	25
34. Краткосрочные финансовые вложения.....	25
35. Капитал и резервы	26
36. Кредиты и займы	26
37. Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств	26
38. Информация, связанная с использованием денежных средств	27
39. Информация, связанная с полученными обеспечениями.....	27
40. Налогообложение	29
41. Кредиторская задолженность	29
42. Расходы по обычным видам деятельности.....	29
43. Прочие доходы и расходы	30
44. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы	30
45. Информация о связанных сторонах	31
46. Учет договоров строительного подряда	31
47. Риски хозяйственной деятельности	32
48. События после отчетной даты.....	32

I. Общие сведения

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «УК Жилой микрорайон» (ООО «УК Жилой микрорайон») (далее по тексту Общество) образовано в 2020 году.

Участником Общества является:

- общество с ограниченной ответственностью «Жилой микрорайон» - доля участия 100%, номинальной стоимостью 10 000 (десять тысяч) рублей.

Конечным бенефициаром является Карасев А.Н.

Общество зарегистрировано по адресу: Амурская обл., городской округ город Свободный, Свободный г., Управленческая ул., дом 38, помещение 1, подвал №-1

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2022 года Общество не имело в своем составе филиалов и/или обособленных структурных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества в соответствии с Уставом является:

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Дополнительными видами являются:

- 33.12 Ремонт машин и оборудования;

- 33.14 Ремонт электрического оборудования;

- 35.11 Производство электроэнергии;

- 35.12 Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям;

- 35.30 Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха;

- 36.00 Забор, очистка и распределение воды;

- 37.00 Сбор и обработка сточных вод;

- 38.11 Сбор неопасных отходов;

- 38.12 Сбор опасных отходов;

- 39.00 Предоставление услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов;

- 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;

- 43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ;

- 43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ;

- 55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания;

- 55.20 Деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания;

- 55.90 Деятельность по предоставлению прочих мест для временного проживания;

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

- 71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях;
- 81.10 Деятельность по комплексному обслуживанию помещений;
- 81.22 Деятельность по чистке и уборке жилых зданий и нежилых помещений прочая;
- 81.29 Деятельность по чистке и уборке прочая;
- 81.30 Деятельность по благоустройству ландшафта.

Фактически основным видом деятельности Общества в 2021 являлась деятельность по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности от 23.11.2020 № 028 000257.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Обществом заключен договор № 54/ЖМР-2020/06 от 26.06.2020 со своим учредителем – ООО «Жилой микрорайон» - на оказание услуг по управлению Обществом в качестве единоличного исполнительного органа (далее – Управляющей организацией).
Генеральный директор Управляющей организации – Широков Михаил Михайлович.
Совет директоров в Обществе отсутствует.

Ревизионная комиссия:

Фамилия, инициалы	Место работы	Занимаемая должность
Михайлов Владислав Сергеевич	ООО «Жилой микрорайон»	Главный бухгалтер
Спиридонов Денис Юрьевич	ООО «Жилой микрорайон»	Главный аудитор
Каширина Елизавета Олеговна	ООО «Жилой микрорайон»	Начальник отдела ЮУ

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

- 7 человек в 2022 году.
- 12 человек в 2021 году.
- 1 человек в 2020 году.

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующей учетной политики.

6. Основа составления

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации (далее – Минфин России) от 29 июля 1998 года № 34н, а также иных действующих

нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Учетная политика Общества утверждена приказом Общества от 15.02.2021 № 01-02-УК.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Исключение составляют:

- основные средства и нематериальные активы;
- нематериальные и материальные поисковые активы;
- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- активы, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости;
- оценочные обязательства, приведенные исходя из текущей оценки их величины, выполнение которых вероятно приведет к уменьшению экономических выгод организации в будущем.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению данных активов и обязательств.

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода. Долгосрочные авансы под капитальное строительство не переклассифицируются в краткосрочные.

8. Основные средства

Основные средства

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств Обществом считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;
- б) предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже им продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование либо для управленческих нужд;

в) предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить Обществу экономические выгоды (доход) в будущем.

Активы, удовлетворяющие критериям признания их в составе основных средств, стоимостью не более 100 000 рублей (включительно) за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в составе материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы». Их стоимость полностью списывается по мере отпуска их в эксплуатацию в порядке, предусмотренном для учета запасов, и учитываются на забалансовом счете МЦ.04. «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации» до ликвидации.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее - инвестиционная недвижимость).

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

После признания объекты основных средств оцениваются Обществом в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Стоимость таких основных средств и сумма накопленной по ним амортизации не подлежат изменению, за исключением случаев, установленных ФСБУ 6/2020.

Оценка инвестиционной недвижимости осуществляется Обществом также по первоначальной стоимости.

В случае если в первоначальной стоимости объекта основных средств учтена величина оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации этого объекта и восстановлению окружающей среды, то изменение этой величины (без учета процентов) увеличивает или уменьшает первоначальную стоимость объекта основных средств. Если уменьшение первоначальной стоимости объекта основных средств в соответствии с настоящим пунктом приводит к тому, что балансовая стоимость данного объекта становится равной нулю, то дальнейшее уменьшение величины оценочного обязательства включается в финансовый результат деятельности организации в качестве дохода.

Первоначальная стоимость объекта основных средств увеличивается на сумму капитальных вложений, связанных с улучшением и (или) восстановлением этого объекта в момент завершения таких капитальных вложений.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

Стоимость основных средств погашается посредством амортизации, если иное не установлено настоящим Стандартом.

Поскольку Общество оценивает инвестиционную недвижимость по первоначальной стоимости, она также подлежит амортизации.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);

- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Общество исходит из того, что ликвидационная стоимость основных средств, находящаяся на его балансе равна 0 (за исключением транспортных средств, см. далее), т.к. в отношении прочих основных средств (используемых для производственной деятельности и управленческих нужд) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объектов основных средств не является существенной.

Ликвидационная стоимость определяется для транспортных средств - объектов основных средств (в т.ч. учтенных в составе доходных вложений в материальные ценности), относящихся к видам: автомобили легковые, автомобили грузовые, автобусы, прицепы и полуприцепы к ним, тракторы и проч., которые могут быть реализованы после окончания их использования в деятельности Общества.

Ликвидационная стоимость определяется как произведение среднего процента стоимости продажи к первоначальной стоимости объектов основных средств. Средний процент стоимости продажи рассчитывается по объектам основных средств, проданных за три последних года, включая год пересмотра ликвидационной стоимости, как частное от деления суммы выручки от продажи транспортных средств (без учета НДС) на их первоначальную стоимость. В отсутствие объектов основных средств, проданных за три последних года, ликвидационная стоимость определяется одним из следующих способов:

- на основе данных о стоимости продажи (диапазонах рыночных цен) аналогичных и/или подобных транспортных средств со сроком эксплуатации, равных закреплению сроку полезного использования, на общеизвестных интернет-порталах (auto.ru, avito.ru, drom.ru);

- для транспортных средств, в отношении которых отсутствует информация продажах (предложениях) аналогичных и/или подобных транспортных средств, допускается определять ликвидационную стоимость на основании данных о среднем соотношении первоначальной и ликвидационной стоимости иных подобных основных средств;

- на основании расчетов, представленных независимым оценщиком (если его привлечение возможно по стандартам оценки).

Для транспортных средств, принятых к учету до вступления в силу настоящей учетной политики, ликвидационная стоимость закрепляется решением постоянно действующей комиссии, созданной для работы с объектами основных средств, для вновь принимаемых к учету – в соответствующих приказах.

Для транспортных средств, в отношении которых на момент принятия имеется определенность в отношении их выбытия сразу после принятия к учету (в частности, путем

безвозмездной передачи государственным/муниципальным органам или учреждениям) ликвидационная стоимость не определяется.

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 по основным средствам начисляется линейным способом.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость (для транспортных средств) и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта (чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости).

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Объект основных средств подлежит списанию в том отчетном периоде, в котором он выбывает или становится неспособным приносить организации экономические выгоды в будущем.

При списании объекта основных средств суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости (переоцененной стоимости).

Затраты на демонтаж, утилизацию объекта основных средств и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности следующая информация:

- балансовая стоимость отличных от инвестиционной недвижимости основных средств и инвестиционной недвижимости на начало и конец отчетного периода;

- сверка остатков основных средств по группам в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода, и движения основных средств за отчетный период (поступление, выбытие, переклассификация в долгосрочные активы к продаже, изменение стоимости в результате переоценки, амортизация, обесценение, другие изменения);

- балансовая стоимость амортизируемых и не амортизируемых основных средств;

- результат от выбытия основных средств за отчетный период;

- результат переоценки основных средств, включенный в доходы или расходы отчетного периода;

- результат переоценки основных средств, включенный в капитал в отчетном периоде;

- результат обесценения основных средств и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода;

- сумма обесценения основных средств, отнесенная в отчетном периоде на уменьшение накопленного результата переоценки;

- балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату;

- балансовая стоимость основных средств, предоставленных за плату во временное пользование, на отчетную дату;

- балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату;

- способы оценки основных средств (по группам);

- элементы амортизации основных средств и их изменения;

- признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленного организации другими лицами.

Общество в связи с изменением учетной политики в отношении основных средств использует право не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с настоящим пунктом. Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с настоящим Стандартом таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

Организация раскрывает выбранный ею способ отражения последствий изменения учетной политики в связи с началом применения настоящего Стандарта в своей первой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной с применением настоящего Стандарта.

Учет аренды

Обществом объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при единовременном выполнении следующих условий:

- арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Классификация объектов учета аренды производится на раннюю из двух дат: дату, на которую предмет аренды становится доступным для использования арендатором (далее - дата предоставления предмета аренды), или дату заключения договора аренды. Классификация объектов учета аренды пересматривается при изменении соответствующего договора аренды.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей. Срок аренды пересматривается в случае наступления событий, изменяющих допущения, которые использовались при первоначальном определении срока аренды (при предыдущем пересмотре срока аренды). Связанные с таким пересмотром корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

Течение срока аренды начинается с даты предоставления предмета аренды.

Общество в случае, когда оно выступает в качестве арендатора, и договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа, а также предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в любом из следующих случаев:

а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;

б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;

В случае, указанном в подпункте "а" предыдущего абзаца пункта, решение о применении настоящего пункта принимается арендатором в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды. В случае, указанном в подпункте "б", решение о применении настоящего пункта принимается в отношении каждого предмета аренды.

При применении настоящего пункта арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования арендатором экономических выгод от предмета аренды.

Учет неоперационной (финансовой) аренды

Общество в случае, когда оно выступает в качестве арендодателя, классифицирует объекты учета аренды в качестве объектов учета неоперационной (финансовой) аренды, если к арендатору переходят экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности арендодателя на предмет аренды. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

а) условиями договора аренды предусмотрен переход к арендатору права собственности на предмет аренды;

б) арендатор имеет право на покупку предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату реализации этого права;

в) срок аренды сопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;

г) на дату заключения договора аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей сопоставима со справедливой стоимостью предмета аренды;

д) возможность использовать предмет аренды без существенных изменений имеется только у арендатора;

е) арендатор имеет возможность продлить установленный договором аренды срок аренды с арендной платой значительно ниже рыночной;

ж) иное обстоятельство, свидетельствующее о переходе к арендатору экономических выгод и рисков, обусловленных правом собственности арендодателя на предмет аренды.

В случае классификации объекта учета аренды в качестве объекта учета неоперационной (финансовой) аренды Общество признает инвестицию в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды.

Инвестиция в аренду оценивается в размере ее чистой стоимости. Чистая стоимость инвестиции в аренду определяется путем дисконтирования ее валовой стоимости по

процентной ставке, при использовании которой приведенная валовая стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды равна сумме справедливой стоимости предмета аренды и понесенных арендодателем затрат в связи с договором аренды. Валовая стоимость инвестиции в аренду определяется как сумма номинальных величин причитающихся арендодателю будущих арендных платежей по договору аренды и негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды.

Связанные с договором аренды затраты арендодателя включаются в чистую стоимость инвестиции в аренду по мере осуществления этих затрат, за исключением случая, указанного в следующем абзаце. Справедливая стоимость предмета аренды включается арендодателем в чистую стоимость инвестиции в аренду на дату предоставления предмета аренды с отнесением указанной стоимости на расчеты с поставщиком (в случае договора лизинга) или с одновременным списанием переданного в аренду актива (в иных случаях, если предмет аренды признавался в составе активов). Образующаяся при этом разница относится на доходы (расходы) периода, в котором признана инвестиция в аренду.

В случае если предмет неоперационной (финансовой) аренды перед началом аренды отражался в бухгалтерском учете арендодателя в качестве запасов (готовой продукции, товаров), Общество на дату предоставления предмета аренды:

- а) признает выручку в размере справедливой стоимости предмета аренды;
- б) признает актив в размере чистой стоимости инвестиции в аренду;
- в) списывает переданные в аренду запасы;
- г) признает расходы в размере списанной балансовой стоимости запасов за вычетом приведенной негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды;
- д) признает в качестве расходов связанные с договором аренды затраты арендодателя.

Чистая стоимость инвестиции в аренду после даты предоставления предмета аренды увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически полученных арендных платежей.

Учет операционной аренды

Объекты учета аренды классифицируются Обществом (арендодателем) в качестве объектов учета операционной аренды, если экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель. Соблюдением указанного условия является любое из следующих обстоятельств:

- а) срок аренды существенно меньше и несопоставим с периодом, в течение которого предмет аренды останется пригодным к использованию;
- б) предметом аренды являются имеющие неограниченный срок использования объекты, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются;
- в) на дату предоставления предмета аренды приведенная стоимость будущих арендных платежей существенно меньше справедливой стоимости предмета аренды;
- г) иное обстоятельство, свидетельствующее о том, что экономические выгоды и риски, обусловленные правом собственности на предмет аренды, несет арендодатель.

В случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды арендодатель не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно или на основе другого систематического подхода, отражающего характер использования Обществом экономических выгод от предмета аренды.

Капитальные вложения

Для целей настоящей учетной политики под капитальными вложениями понимаются затраты Общества на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств. К капитальным вложениям относятся, в частности, затраты на:

- а) приобретение имущества, предназначенного для использования непосредственно в качестве объектов основных средств или их частей либо для использования в процессе приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления объектов основных средств;
- б) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;
- в) коренное улучшение земель;
- г) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);
- д) организацию строительной площадки;
- е) осуществление авторского надзора;
- ж) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств (например, достройка, дооборудование, модернизация, реконструкция, замена частей, ремонт, технические осмотры, техническое обслуживание);
- з) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;
- и) проведение пусконаладочных работ, испытаний.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией, (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

- б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма

денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному ПБУ 15/2008.

В случае если в ходе осуществления капитальных вложений (например, при проведении пусконаладочных работ, испытаний) организация получает продукцию, вторичное сырье, другие материальные ценности, которые намерена продать или иным образом использовать, расчетная стоимость таких ценностей вычитается из величины капитальных вложений.

При этом расчетная стоимость полученных ценностей определяется исходя из их справедливой стоимости, чистой стоимости продажи, стоимости аналогичных ценностей и не может быть выше суммы затрат, из которой вычитается эта стоимость.

Установленный настоящим пунктом порядок учета применяется также к материальным ценностям, оставшимся неиспользованными при осуществлении капитальных вложений.

В капитальные вложения не включаются:

- а) затраты, понесенные до принятия решения о приобретении, создании, улучшении и (или) восстановлении объектов основных средств;
- б) затраты на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт (за исключением случая, указанного в подпункте "г");
- в) затраты на unplanned ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их;
- г) затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины);
- д) затраты, возникшие в связи со стихийными бедствиями, пожарами, авариями и другими чрезвычайными ситуациями;
- е) обесценение других активов, независимо от того, использовались ли эти активы при осуществлении капитальных вложений;
- ж) управленческие расходы, за исключением случаев, когда они непосредственно связаны с приобретением, созданием, улучшением и (или) восстановлением основных средств;
- з) расходы на рекламу и продвижение продукции;
- и) затраты, связанные с организацией хозяйственной деятельности в новом месте, с новыми покупателями или с новыми видами продукции;

к) затраты на перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации, независимо от того, являются ли такие перемещение, ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений;

л) затраты на предстоящую реструктуризацию деятельности организации;

м) затраты на обучение персонала;

н) иные затраты, осуществление которых не является необходимым для приобретения, создания, улучшения и (или) восстановления основных средств.

Указанные в настоящем пункте затраты признаются расходами периода, в котором понесены.

На основании п. 4 ФСБУ 26/2020 Организация не проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

Капитальные вложения по их завершении, то есть после приведения объекта капитальных вложений в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, считаются основными средствами.

В случае фактического начала эксплуатации части объекта капитальных вложений до завершения капитальных вложений в целом, организация признает объектом основных средств такую часть капитальных вложений.

Затраты на демонтаж, утилизацию объектов незавершенных капитальных вложений и восстановление окружающей среды признаются расходами периода, в котором были понесены, за исключением случаев, когда в отношении этих затрат ранее было признано оценочное обязательство.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемых капитальных вложений и затрат на их выбытие, с одной стороны, и поступлениями от их выбытия, с другой стороны, признается расходом или доходом периода, в котором списываются такие капитальные вложения.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности раскрывается с учетом существенности следующая информация:

а) балансовая стоимость капитальных вложений в объекты, отличные от инвестиционной недвижимости, и в инвестиционную недвижимость на начало и конец отчетного периода;

б) результат от выбытия капитальных вложений за отчетный период;

в) результат обесценения капитальных вложений и восстановления обесценения, включенный в расходы или доходы отчетного периода;

г) авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений;

д) признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами.

Общество применяет положения ФСБУ 26/2020 перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения настоящего стандарта, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета), начиная с отчетности 2022.

9. 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.

Последующая оценка всех финансовых вложений производится в порядке, установленном ПБУ 19/02. Переоценка финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, не производится.

При выбытии ценных бумаг их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

10. Прочие внеоборотные активы

В составе прочих внеоборотных активов в бухгалтерском балансе по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражаются:

- суммы выданных долгосрочных авансов, связанных с капитальным строительством;
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, подлежащий предъявлению к возмещению более чем через 12 месяцев после отчетной даты;
- лицензии на право пользования недрами, не относящиеся к поисковым активам.

11. Запасы

К запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019.

В составе запасов учитываются также объекты, отвечающие условиям отнесения к основным средствам, со стоимостью приобретения не более 100 000 рублей за единицу, а также предметы (хозяйственные принадлежности и инвентарь), которые при их передаче в производство потребляются не сразу, а служат в течение периода, не превышающего 12 месяцев, и предметы со сроком использования, превышающим 12 месяцев, применение которых не приносит непосредственной экономической выгоды (дохода).

Стоимость данных объектов и предметов по мере их передачи в эксплуатацию списывается на затраты в полном размере в порядке, установленном для учета материалов. Одновременно Общество обеспечивает контроль наличия и движения указанных материальных ценностей после передачи в эксплуатацию и до их ликвидации в указанной оценке на забалансовом счете МЦ .04. «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Запасы признаются в учете по фактической себестоимости. При получении материалов и постановке их на учет счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» не применяется.

В фактическую себестоимость запасов, в частности, включаются:

а) уплаченные и (или) подлежащие уплате организацией поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;

б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях. Данные затраты включают затраты организации по доработке, сортировке, фасовке и улучшению технических характеристик запасов;

г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;

д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

При выбытии материально – производственные запасы оцениваются по способу средней себестоимости.

В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, ФСБУ 5/2019 применяется в общем порядке.

Пересчет стоимости имущества, выраженного в иностранной валюте, пересчитывается в рубли по курсу Банка России, установленному на дату совершения операции в иностранной валюте (п. 6 ПБУ 3/2006).

Материально-производственные запасы, приобретенные по импорту, пересчитываются в рубли по курсу ЦБ РФ на дату перехода права собственности в соответствии с условиями Контракта (с учетом авансовых платежей). Если в нем дата перехода права собственности не определена, то в этом случае следует признать датой перехода права собственности момент перехода рисков от продавца к покупателю, который, в свою очередь, определяется положениями Международных правил толкования торговых терминов "ИНКОТЕРМС 2000". В дальнейшем стоимость имущества не пересчитывается.

12. Затраты на производство и продажу, незавершенное производство и готовая продукция

Незавершенное производство оценивается в сумме фактических затрат на производство без учета общехозяйственных расходов.

Общехозяйственные расходы ежемесячно списываются как управленческие расходы в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Готовая продукция оценивается при постановке на учет по фактической производственной себестоимости без учета общехозяйственных расходов.

Оценка готовой продукции при выбытии производится по способу средней себестоимости.

В составе коммерческих расходов отражены расходы на продажу.

13. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (разовые премии по договорам страхования, разовые платежи за лицензии на использование программного обеспечения и т.п.), отражаются как расходы будущих периодов. Расходы будущих периодов погашаются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся.

14. Дебиторская задолженность

Учет дебиторской задолженности ведется по её видам:

- расчеты с покупателями и заказчиками за отгруженные товары (работы, услуги);
- авансы выданные;
- расчеты с прочими дебиторами.

В бухгалтерском учете Общество определяет дебиторскую задолженность в размере дохода (выручки) от продажи товаров, продукции (работ, услуг), а также основных средств и иного имущества, с которым она связана.

Не предъявленная к оплате начисленная выручка по договорам строительного подряда учитывается в составе прочей дебиторской задолженности

Общество раскрывает информацию о дебиторской задолженности в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов в состав прочих расходов.

Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующим гарантиями.

Величина резерва определяется/корректируется на конец каждого отчетного периода по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерской (финансовой) отчетности за вычетом величины созданного резерва по сомнительным долгам.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, признается нереальной к взысканию и списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет на основании приказа Генерального директора Общества с отнесением указанных сумм за счет созданного резерва (на прочие расходы в части превышения суммы списываемой задолженности над величиной созданного резерва).

15. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

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

Общество относит к денежным эквивалентам краткосрочные банковские депозиты, размещенные на срок до 90 календарных дней включительно, а также высоколиквидные банковские векселя, предъявляемые к погашению в течение 90 календарных дней включительно с момента их приобретения.

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций. К таким денежным потокам относятся суммы направленных на уплату в бюджет и полученных из бюджета возмещений по косвенным налогам.

Данные о наличии и движении денежных средств в иностранной валюте при составлении Отчета о движении денежных средств пересчитываются по официальному курсу иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включена в строку отчета о движении денежных средств «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто:

- поступления и платежи, возникающие в связи с начислением процентов по денежным эквивалентам, валютно-обменными операциями и обменом одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты;
- операции, связанные с размещением денежных средств на депозитных счетах на срок, не превышающий 90 календарных дней, а также превышающий 90 календарных дней (финансовых вложений), возврат денежных средств по которым осуществляется в этом же отчетном периоде;
- расчеты комиссионера или агента в связи с осуществлением ими услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему или возмещение из нее.
- поступления в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;

- прочие расчеты, характеризующие не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов.

16. Уставный и добавочный капитал, резервный капитал

В составе собственного капитала отражаются:

- уставный капитал (доли);
- добавочный капитал;
- резервный капитал;
- нераспределенная прибыль.

Резервный капитал (фонд) образуется за счет прибыли в порядке и размере, установленном уставом Общества.

В составе добавочного капитала учитывается прирост стоимости внеоборотных активов, а также вклады в имущество Общества, полученные от участников.

Операции по движению сумм нераспределенной прибыли в бухгалтерском учете и отчетности отражаются в соответствии с решениями общего собрания участников (решением единственного участника).

Нераспределенная прибыль может использоваться Обществом в соответствии с решением Общего собрания участников (решением единственного участника) на :

- образование в установленном порядке резервного капитала;
- выплату дивидендов (доходов) участникам;
- покрытие убытков.

Отражение в учете и отчетности использования нераспределенной прибыли производится в порядке, установленном нормативными документами по бухгалтерскому учету и отчетности.

17. Кредиты и займы полученные

Кредиторская задолженность по полученным кредитам и займам учитывается и отражается в отчетности с учетом причитающихся процентов.

Начисленные суммы процентов учитываются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы займа или кредита.

В случае неисполнения или неполного исполнения заимодавцем договора заемные средства отражаются в бухгалтерском учете в сумме фактически полученных средств, а недополученная часть заемных средств указывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дополнительные расходы по кредитам и займам, включаются в состав прочих расходов по мере их начисления. При этом дополнительные расходы по кредитам и займам,

имеющие отношение к действию кредитного договора в целом, вначале включаются в расходы, относящиеся к нескольким отчетным периодам, и равномерно списываются в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора).

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива.

К инвестиционным активам относятся объекты вложений во внеоборотные активы, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету Обществом в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов и требующие большого времени (более 12 месяцев) и затрат (более 1 миллиона рублей) на их приобретение и (или) строительство.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива.

Проценты, включаемые в стоимость инвестиционного актива, с месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию данного инвестиционного актива включаются в состав прочих расходов.

Проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору) по заемным средствам, полученным на приобретение отдельных объектов основных средств и прочих активов, не признаваемых инвестиционными активами, учитываются по мере их начисления в составе прочих расходов.

Проценты по причитающемуся к оплате векселю Обществом отражаются обособленно от вексельной суммы как кредиторская задолженность. Начисленные проценты на вексельную сумму отражаются организацией-векселедателем в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления. Проценты и (или) дисконт по причитающейся к оплате облигации Обществом отражаются обособленно от номинальной стоимости облигации как кредиторская задолженность. Начисленные проценты и (или) дисконт по облигации отражаются Обществом в составе прочих расходов в тех отчетных периодах, к которым относятся данные начисления.

18. Оценочные обязательства

При наличии соответствующих оснований Обществом создаются:

- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;

- резерв под обесценение финансовых вложений;
- резерв по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается и корректируется на конец каждого отчетного периода по каждому сомнительному долгу с учетом анализа финансового состояния (платежеспособности) должника.

Общество признает в бухгалтерском учете оценочные обязательства:

- по выплате вознаграждения по итогам работы за год по состоянию на 31 декабря текущего года;
- по оплате неиспользованных отпусков на последний день каждого месяца;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату.

Величина начисляемого оценочного обязательства по оплате ежегодного неиспользованного работниками отпуска определяется ежемесячно по каждому работнику исходя из средней заработной платы, рассчитанной в соответствии с утвержденным Постановлением Правительства РФ порядком в отношении оплаты отпусков, и количества дней основного и дополнительного отпуска, приходящегося на каждого работника в соответствии с ТК РФ, локальными нормативными актами Общества и трудовыми договорами за месяц.

Оценочное обязательство по оплате ежегодного неиспользованного отпуска включает сумму обязательных страховых взносов во внебюджетные фонды, определяемую исходя из рассчитанной величины оценочного обязательства на оплату отпуска и действующих ставок по страховым взносам, установленных действующим законодательством с учетом применения регрессивной шкалы и предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Погашение оценочного обязательства по оплате отпусков проводится по мере использования работниками основного и дополнительного отпуска в размере фактической суммы его оплаты. Оценочное обязательство по оплате неиспользованных отпусков отражается в бухгалтерском учете на последний день каждого месяца в сводной сумме (без применения аналитики по каждому работнику).

Величина оценочного обязательства по оплате отпусков подлежит проверке Обществом в конце отчетного года. Сумма оценочного обязательства корректируется на 31 декабря отчетного года в соответствии с оценкой, полученной по результатам проведенной инвентаризации.

Оценочное обязательство по выплате вознаграждения по итогам работы за год определяется на основании планового расчета суммы вознаграждения работникам по итогам отчетного года, формируемого ответственным структурным подразделением Общества. Указанный расчет составляется по каждому работнику Общества, в отношении которого наступило основание для получения вознаграждения, с учетом норм Положения об оплате труда работников ООО «УК Жилой микрорайон».

Оценочное обязательство по выплате вознаграждения по итогам работы за год включает сумму обязательных страховых взносов во внебюджетные фонды, определяемую исходя из рассчитанной величины указанного оценочного обязательства и действующих ставок по страховым взносам, установленных действующим законодательством с учетом

применения регрессивной шкалы и предельной величины базы для начисления страховых взносов.

Оценочное обязательство по выплате вознаграждения по итогам работы за год отражается в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года в сводной сумме (без применения аналитики по каждому работнику).

Погашение оценочного обязательства по выплате вознаграждения по итогам работы за отчетный год проводится в следующем году, в месяце его выплаты в размере фактической суммы вознаграждения.

Неиспользованная на конец соответствующего отчетного года сумма оценочного обязательства (резерва) переносится на следующий отчетный год.

При наличии информации, позволяющей сделать вывод о прекращении выполнения условий признания оценочного обязательства (резерва), вся сумма оценочного обязательства (резерва) включается в прочие доходы в конце отчетного года.

19. Налогообложение

Постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

Временные разницы учитываются дифференцированно по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла разница

Величина текущего налога на прибыль признается на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, и должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль налогового (отчетного) периода.

Сумма налога на прибыль, рассчитанного в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, отражается по отдельной статье отчета о финансовых результатах (после статьи текущего налога на прибыль).

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

20. Признание доходов

Учет дохода (выручки) от продажи товаров, работ, услуг ведется по счету 90.01 «Выручка» по видам деятельности (заказам).

Применяется метод определения дохода (выручки) от продажи товаров, работ, услуг, а также основных средств и иного имущества в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), т.е. «по отгрузке» - на дату отгрузки товаров, продукции, выполнения работ (оказания услуг), основных средств, иного имущества при условии перехода права собственности на них к покупателю и выполнения других необходимых условий.

Выручка от выполнения работ с длительным циклом (за исключением договоров строительного подряда) определяется по завершении выполнения работ в целом.

Доход от сдачи в аренду (в субаренду) имущества включается в состав выручки по основным видам деятельности.

21. Признание расходов

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг, продажей товаров. К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы, которые ежемесячно списываются в полной сумме на финансовые результаты отчетного периода.

22. Учет договоров строительного подряда

Общество в отчетный период не выступало в качестве подрядчиков или субподрядчиков в договорах строительного подряда.

23. Изменения в учетной политике

Изменения в учетную политику в отчетном периоде не вносились.

24. Корректировка данных предшествующего отчетного периода в связи с изменениями учетной политики

Корректировка данных предшествующего периода в связи с изменениями учетной политики в отчетном периоде не производилась.

25. Существенные ошибки предшествующих отчетных периодов, исправленные в отчетном периоде

Исправление существенных ошибок предшествующих периодов в отчетном периоде не производилось.

III. Раскрытие существенных показателей

26. Нематериальные активы и результаты исследований и разработок

На балансе Общества в 2022 отсутствуют нематериальные активы и результаты исследований и разработок.

27. Основные средства

Информация по разделу Основные средства дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное

использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Основные средства, полученные в аренду

Общество получило в пользование по договорам аренды ранее не арендованные основные средства стоимостью:

в 2022 году 0 тыс. руб.
в 2021 году 496 159 тыс. руб.
в 2020 году 24 674 тыс. руб.

Возврат Обществом арендодателю арендованных основных средств (без намерения повторной аренды) по стоимости, указанной в договоре аренды, на сумму:

в 2022 году 431 276 тыс. руб.
в 2021 году 1 042 тыс. руб.
в 2020 году 0 тыс. руб.

Основные средства, переданные в аренду

В 2022 году Общество передавало в операционную (нефинансовую) аренду основные средства (ВЗиС), полученные по договору аренды.

28. Незавершенные капитальные вложения

Информация по разделу «Незавершенные капитальные вложения», дополнительно представленная к таблице 2.2 «Незавершенные капитальные вложения» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31.12.2021 у Общества отсутствуют Незавершенные капитальные вложения.

29. Долгосрочные финансовые вложения

Информация по разделу «Долгосрочные финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части долгосрочных финансовых вложений.

Займы, подлежащие погашению составляют:

на 31 декабря 2022 года 0 тыс. руб.
на 31 декабря 2021 года 0 тыс. руб.
на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.

30. Материалы и товары для перепродажи

Информация по разделу «Материалы и товары для перепродажи» дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Учитывая, что текущая рыночная стоимость производимой Обществом продукции (работ, услуг) соответствует или превышает ее фактическую себестоимость, а также принимая во внимание изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное

с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату условия ведения хозяйственной деятельности, резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов, используемых при производстве указанной продукции (выполнении работ, оказании услуг), не создавался.

31. Расходы будущих периодов

В составе расходов будущих периодов в бухгалтерском балансе отражены следующие расходы, произведенные в соответствующем отчетном периоде, но относящиеся к последующим отчетным периодам.

Наименование вида расходов	тыс. руб.					
	На 31.12.2022		На 31.12.2021		На 31.12.2020	
	Долго-срочная часть	Кратко-срочная часть	Долго-срочная часть	Кратко-срочная часть	Долго-срочная часть	Кратко-срочная часть
Платежи за право использования товарного знака	-	-	-	-	-	-
Затраты на приобретение неисключительных прав на использование программного обеспечения	-	-	-	-	-	-
Затраты на пусконаладочные работы	-	-	-	-	-	-
Прочие	-	6 192	-	9 258	-	3 295
ИТОГО	-	6 192	-	9 258	-	3 295

32. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

В бухгалтерском балансе по строке 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» отражены суммы налога в размере:

- на 31 декабря 2022 года 23 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года 0 тыс. руб.
- на 31 декабря 2020 года 0 тыс. руб.

33. Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

34. Краткосрочные финансовые вложения

Информация по разделу «Краткосрочные финансовые вложения» дополняется таблицей 3.1 «Наличие и движение финансовых вложений» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части краткосрочных финансовых вложений.

35. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал Общества полностью оплачен.
 В течение 2022 года величина уставного капитала не менялась.

Добавочный капитал

Добавочный капитал отсутствует.

В 2022 году вклад участников в имущество Общества не осуществлялся.

36. Кредиты и займы

Общая сумма долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов полученных составила:
 тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2022 год	-	-
2021 год	-	-
2020 год	-	-

Общая сумма долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов погашенных
 (без учета начисленных процентов) составила:
 тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2022 год	-	-
2021 год	-	-
2020 год	-	-

37. Представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

В отчете о движении денежных средств за отчетный период представлены свернуто:
 тыс.руб.

Наименование и организационно-правовая форма контрагента, № и дата Договора	Получено/выдано	Погашено	Отражено в отчете о движении денежных средств
-	-	-	-

38. Информация, связанная с использованием денежных средств

В 2022 году Обществом не производилось размещение денежных средств на депозитных счетах.

Показатели	2022 год	2021 год	2020 год
Размещено на депозитных счетах	-	-	30 000
Возвращено с депозитных счетов	-	2 700	27 300
Остаток на депозитных счетах на отчетную дату	-	-	2 700
Полученный доход от размещения денежных средств на депозитных счетах	-	14	34

39. Информация, связанная с полученными обеспечениями

Информация по разделу «Информация, связанная с полученными обеспечениями», представленная в дополнение к таблице 8 «Обеспечения обязательств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В 2022 году Обществом не были получены какие-либо обеспечения обязательств.

Наименование показателя	На 31.12.2022	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Организация-поручитель (залогодатель)	-	-	-
Виды активов, по которым получены поручительства	-	-	-
Стоимость обеспеченных поручительствами активов, по которой они отражены в бухгалтерском учете, тыс. руб.	-	-	-
Договорная стоимость имущества, полученного в качестве залога, тыс. руб.	-	-	-

40. Налогообложение

Налог на прибыль

Для целей исчисления налога на прибыль доходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества (работ, услуг) и (или) имущественных прав (метод начисления).

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (ПБУ 18/02) Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в отчете о финансовых результатах за 2022 год следующие показатели:

Таблица 2 тыс. руб.

№ п/п	№ строки формы № 2	Наименование статьи/показателя	За Январь – Декабрь 2022 г.	За Январь – Декабрь 2021 г.	За Январь – Декабрь 2020 г.
1	2	3		4	5
1	2410	Налог на прибыль	(383)	4 475	(3)
2	2411	в том числе: текущий налог на прибыль	-	-	(3)
3	2412	отложенный налог на прибыль	(380)	4 475	-
4	2460	Прочее	3	-	-
5		в том числе:	-	-	-

Сумма начисления/уменьшения (погашения) вычитаемых временных разниц, повлекшая за собой начисление/уменьшение (погашение) соответствующих отложенных налоговых активов, а также сумма начисления/уменьшения (погашения) налогооблагаемых временных разниц, повлекшая за собой начисление/уменьшение (погашение) соответствующих отложенных налоговых обязательств в 2021 и 2020 годах, представлены в таблицах:

Общество с ограниченной ответственностью «УК Жилой микрорайон»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2022 год.

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2022 год		
		начислено	погашено	на конец
1	3	4	5	6
1	Изменение отложенных налоговых активов	-	391	4 111
2	Временные вычитаемые разницы, в т. ч.:	262	2 216	20 555
2.1	• Резерв ежегодных отпусков и вознаграждение по итогам года	-	2 185	626
2.2	• Основные средства	2	31	-
2.3	• Убытки прошлых лет	260	-	19 930
3	Изменение отложенных налоговых обязательств	5	17	16
4	Временные налогооблагаемые разницы, в т. ч.:	26	83	80
4.1	• Основные средства	26	83	80

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2021 год		
		начислено	погашено	на конец
1	3	4	5	6
1	Изменение отложенных налоговых активов	4 456	-	4 502
2	Временные вычитаемые разницы, в т. ч.:	22 283	-	22 511
2.1	• Резерв ежегодных отпусков и вознаграждение по итогам года	2 584	-	2 812
2.2	• Основные средства	29	-	29
2.3	• Убытки прошлых лет	19 670	-	19 670
3	Изменение отложенных налоговых обязательств	27	46	27
4	Временные налогооблагаемые разницы, в т. ч.:	136	228	136
4.1	• Расходы будущих периодов	-	228	-
4.2	• Основные средства	136	-	136

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2020 год		
		начислено	погашено	на конец
1	3	4	5	6
1	Изменение отложенных налоговых активов	46	-	46
2	Временные вычитаемые разницы, в т. ч.:	228	-	228
2.1	• Резерв ежегодных отпусков	228	-	228
3	Изменение отложенных налоговых обязательств	46	-	46
4	Временные налогооблагаемые разницы, в т. ч.:	228	-	228
4.1	• Расходы будущих периодов	228	-	228

№ п/п	Наименование статьи/показателя	2022 год	2021 год	2020 год
1	3	4	5	6
3	Постоянный налоговый доход (расход) (постоянные налоговые обязательства (активы)) (стр.4-стр.6), в т. ч.:	(4)	(31)	-
4	Постоянный налоговый доход (постоянные налоговые обязательства)	-	-	-

Общество с ограниченной ответственностью «УК Жилой микрорайон»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

№ п/п	Наименование статьи/показателя	2022 год	2021 год	2020 год
1	3	4	5	6
5	Постоянные разницы, увеличивающие налогооблагаемую прибыль, в т. ч.:	-	-	-
6	Постоянный налоговый расход (постоянные налоговые активы)	(4)	(31)	-
7	Постоянные разницы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль, в т. ч.:	18	156	-
7.1	• Расходы, не учитываемые при налогообложении	18	156	-

41. Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По строке 1527 «Авансы полученные» бухгалтерского баланса отражены авансы полученные:

на 31 декабря 2022 года 22 828 тыс. руб.
на 31 декабря 2021 года 20 063 тыс. руб.
на 31 декабря 2020 года 7 391 тыс. руб.

42. Расходы по обычным видам деятельности

Информация по разделу «Расходы по обычным видам деятельности», дополнительно представленная к таблице 6 «Затраты на производство» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Вид расхода по обычным видам деятельности	тыс. руб.		
	2022 год	2021 год	2020 год
Расходы на оплату труда управленческому персоналу, в том числе членам органов управления Общества	(5 260)	(11 648)	XXX
Расходы по аренде основных средств	(353)	(2 264)	XXX
Иные управленческие расходы	(1 408)	(7 524)	XXX
ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы» отчета о финансовых результатах	(7 021)	(21 436)	XXX

43. Прочие доходы и расходы

Наименование видов прочих доходов и расходов	2022 год		2021 год		2020 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
Проценты по кредитам, займам и т.д.	-	-	14	-	34	-
Налоги	-	-	X	-	X	-
Прочие	2 869	(4 617)	60	(1 115)	-	(20)

Общество с ограниченной ответственностью «УК Жилой микрорайон»
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
отчетности за 2022 год.

Наименование видов прочих доходов и расходов	2022 год		2021 год		2020 год	
	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы	Доходы	Расходы
в т.ч.:						
Расходы на услуги банков	-	(101)	-	(127)	-	(20)
Итого прочие доходы/расходы	2 869	(4 718)	74	(1 115)	34	(20)

Резерв по сомнительным долгам в 2022 году не создавался в связи с отсутствием задолженности, которая может быть квалифицирована как сомнительная.

44. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

Оценочные обязательства

Информация об оценочных обязательствах приведена в разделе 7 в таблице «Оценочные обязательства» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Суммы по графе «Признано» включают величину признанных оценочных обязательств – 850 тыс. руб.

45. Информация о связанных сторонах

В отчетном году между Обществом и ООО «Жилой микрорайон», являющимся учредителем Общества с долей участия 100%, были расторгнуты договоры на управление МКД, остальные ранее заключенные договоры продолжают действовать.

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Стоимость полученных товаров, работ, услуг (без НДС)		
	2022 год	2021 год	2020 год
Организация учредитель	9 162	164 736	471
Всего:	9 162	164 736	471

Задолженность ООО «Жилой микрорайон» перед Обществом, отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

тыс. руб.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты) (стр. 1230)			Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) (стр. 1230)		
	на 31.12.22	на 31.12.21	на 31.12.20	на 31.12.22	на 31.12.21	на 31.12.20
	Организация-учредитель	-	-	-	-	2 779
Всего	-	-	-	-	2 779	-

Задолженность Общества перед ООО «Жилой микрорайон», отраженная в бухгалтерском балансе, составила:

тыс. руб.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Жилой микрорайон»
 Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в годовой бухгалтерской (финансовой)
 отчетности за 2022 год.

Наименование и организационно-правовая форма связанной стороны	Прочие долгосрочные обязательства* (стр. 1450)			Краткосрочная кредиторская задолженность* (стр. 1520)		
	на 31.12.22	на 31.12.21	на 31.12.22	на 31.12.21	на 31.12.20	на 31.12.19
Организация-учредитель	-	-	-	50 384	108 387	7 397
Всего	-	-	-	50 384	108 387	7 397

46. Учет договоров строительного подряда

В 2022 году Общество не выступало в качестве подрядчика (субподрядчика) по договорам строительного подряда.

47. Риски хозяйственной деятельности

Управление рисками Общества осуществляется в рамках единой корпоративной системы и определяется как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений, состоящий из идентификации, оценки и измерения рисков, реагирования на риски, контроля эффективности, планирования деятельности по управлению и мониторингу рисков, встроенный в общий процесс управления, направленный на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяющийся на все области его практической деятельности.

Информация о характеристике положения Общества в отрасли, в том числе тенденциях развития соответствующего сегмента рынка, степени адаптации Общества к условиям рынка, основных приоритетных направлениях деятельности Общества с описанием перспектив развития, а также ключевая информация о факторах риска, связанных с деятельностью Общества, приводится на официальном сайте Общества.

Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики, в том числе финансовых рынков Российской Федерации.

В 2022 году рост геополитической напряженности и введение рядом стран санкций в отношении Российской Федерации, российских банков и организаций привели к усилению волатильности на сырьевых и финансовых рынках, а также увеличили уровень неопределенности в условиях ведения хозяйственной деятельности в Российской Федерации. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. В этой связи будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Вместе с этим руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества и выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

48. События после отчетной даты

Обществом не признаны факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год.

**Генеральный директор
управляющей организации –
ООО «Жилой микрорайон»**

**Главный бухгалтер
управляющей организации –
ООО «Жилой микрорайон»**



М.М. Широков

В.С. Михайлов

27.03.2023