

Пояснения к годовой бухгалтерской отчетности ОАО «Жилищник» за 2022 год

1. Сведения об организации

Открытое акционерное общество «Жилищник» (сокращенное наименование: ОАО «Жилищник») было создано в результате приватизации, путем преобразования СМУП «Жилищник» Решением Смоленского Городского Совета 46-ой сессии III созыва от 31.08.2007 г. № 631 «Об условиях приватизации Смоленского муниципального унитарного предприятия «Жилищник».

Уставный капитал ОАО «Жилищник» составляет 45 600 000,00 руб. и состоит из 4 560 штук именных обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Все акции Общества выпущены в бездокументарной форме.

Состав акционеров и их доля в уставном капитале согласно выписке из реестра акционеров: Администрация города Смоленска, доля в уставном капитале 100 %.

Среднесписочная численность работающих за 2022 г. составила 980 человек, против 1037 человека за 2021 г.

Среднемесячная заработная плата за 2022 г. составила 25 324 руб., против 23 207 руб. за 2021 г.

По состоянию на 31.12.2022 г. на обслуживании ОАО «Жилищник» находится 1541 жилых домов, в которых проживает 144 089 человек.

Для осуществления своей деятельности ОАО «Жилищник» имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 001 от 30 марта 2015 года. Выдана Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области». Срок действия лицензии – бессрочно. Основными направлениями деятельности ОАО «Жилищник», как управляющей организации, являются:

- обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этих домах;
- проведение текущего ремонта жилищного фонда;
- осуществление функций заказчика при проведении капитального ремонта жилищного фонда, находящегося в муниципальной собственности;
- осуществление на договорной основе аварийного круглосуточного обслуживания инженерного оборудования в жилых домах;
- транспортная деятельность в целях эксплуатации и ремонта жилого фонда;
- выполнение работ по техническому обслуживанию жилого фонда;
- обеспечение надлежащего санитарного состояния общего имущества многоквартирных жилых домов и придомовых территорий в соответствии с установленными нормами и правилами;
- изготовление необходимых изделий, поставка материалов для проведения ремонта жилищного фонда;
- подготовка жилищного фонда к эксплуатации в зимних условиях.

2. Информация об учетной политике.

При ведении бухгалтерского учета ОАО «Жилищник» руководствовалось:

- Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н;

- Положением по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010), утвержденному Приказом Минфина России от 28.06.10 № 63н. Согласно пункта 9 ПБУ 22/2010 существенная ошибка предшествующего отчетного года исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в текущем отчетном периоде. При этом корреспондирующим счетом в записях является счет учета нераспределенной прибыли (непокрытого убытка);

- ФСБУ 25/2018 «Аренда» (утвержден приказом Министерства финансов Российской Федерации № 208н от 16.10.2018 № 208н);

- другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность ОАО «Жилищник» (далее – Общество) за 2022 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и в соответствии с учетной политикой, действующей в ОАО «Жилищник»:

- выручка от реализации (товаров, работ, услуг) определялась по методу начисления;
- активы стоимостью не более 100 000 руб. за единицу при соблюдении прочих условий, отражались в составе материально-производственных запасов;
- амортизация по основным средствам начислялась линейным способом;
- материально-производственные запасы принимались к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, списание на расходы осуществлялось по средней себестоимости, рассчитанной на конец каждого месяца.

2.1 Активы, обязательства и операции в иностранных валютах.

В отчетном периоде и в периодах, предшествующих отчетному, в Обществе отсутствовали активы и обязательства, а также хозяйственные операции, совершенные в иностранной валюте.

2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность не включает задолженность по кредитам и займам, отнесена к краткосрочной, если срок ее обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или срок не установлен.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность не включает задолженность по кредитам и займам, отнесена к долгосрочной, если срок ее обращения (погашения) превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Общество осуществляет перевод долгосрочной дебиторской (кредиторской) задолженности (ее части) в краткосрочную, если на отчетную дату срок погашения задолженности (части задолженности) составляет не более 12 месяцев после отчетной даты.

2.3. Нематериальные активы

Нематериальные активы в Обществе отсутствуют.

2.4 Основные средства

В состав основных средств включаются фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, принятые к учету в установленном порядке с момента ввода их в эксплуатацию. В 2022 году переоценка объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости не производилась. За 2022 год Обществом приобретались основные средства:

- навесное погрузочное оборудование для спецтехники в количестве 5 штук по цене 744 926, 33 руб. (в том числе НДС 124 154,39 руб.);

- снегоочиститель роторный в количестве 1 шт. по цене 1 3226 800 руб. (в том числе НДС 221 133,33 руб.).

Списана система телеинспекции TIS 05-40 в связи с непригодностью для дальнейшего использования.

Амортизация объектов основных средств производится исходя из срока их полезного использования линейным способом. Общество установило следующие сроки полезного использования объектов основных средств:

Наименование показателя	Сроки полезного использования объектов основных средств (число лет)
Здания	40 лет
Сооружения и передаточные устройства	40 лет
Машины и оборудование	от 3 до 20 лет
Транспортные средства	от 5 до 20 лет
Другие виды основных средств	от 1 года до 5 лет
Земельные участки и объекты природопользования	бессрочно

Не подлежат амортизации следующие объекты основных средств: земельные участки, объекты природопользования, полностью амортизированные объекты, не списанные с баланса.

Остаточная стоимость основных средств

Основные средства	Сумма на 31.12.2022 год (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2021 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2020 года (тыс.руб.)
Здания	497	504	513
Сооружения	-	-	-
Машины и оборудования (кроме офисного)	5091	172	285
Офисное оборудование	-	-	45
Транспортные средства	12860	267	848
Производственный и хозяйственный инвентарь	28	17	-
Земельные участки	27471	27471	27 471
Итого	45947	28431	29162

2.5. Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы отсутствуют.

2.6. Запасы

Запасы	Сумма на 31.12.2022 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2021 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2020 года (тыс.руб.)
Итого	24 000	26 970	27 383

Запасы, находящиеся в залоге отсутствуют. Сумма подтверждена инвентаризацией ТМЦ. В рамках уголовных дел не подтверждена инвентаризация по ЖЭУ № 21 (мастер Сокол Юлия Викторовна) на сумму 470 754,39 руб., по ЖЭУ № 17 (главный инженер Ефимов Михаил Сергеевич) на сумму 305 736,20 руб.

2.7. Незавершенное производство

Остатки по незавершенному производству у Общества отсутствуют.

2.8. Финансовые вложения в строительство объектов.

Финансовые вложения в строительство объектов на предприятии отсутствуют.

2.9. Займы и кредиты полученные.

Займы и кредиты, полученные Обществом отсутствуют.

2.10. Отложенные налоги

При составлении бухгалтерской отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.11. Выручка, прочие доходы

Таблица. Выручка

Наименование	Сумма на 31.12.2022 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2021 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2020 года (тыс.руб.)
Выручка	1 352 917	1 364 978	1 318 445

Руб.	
Расшифровка выручки за 2022 год	Сумма
Аварийно-диспетчерское обслуживание	477 139,20
Автотранспортные услуги	4 964,80
Аренда нежилого помещения	872 812,94
Аренда рекламного места	192 952,37
Гор. вода (население)	1 665 396,40
Домофонное оборудование	75 459,64
Комм.услуги по обращению с Твердыми Коммунальными Отходами	177 182 664,82
Материальные затраты (Запчасти)	68 942,50

Отопление (население)	345 702 966,83
Отопление (население)(без НДС)	-27 902,64
Платные услуги	380 931,87
Размещение информации	79 500,00
Размещение оборудования (телек., тех.)	1 961 386,48
Техническое обслуживание	28 491 704,01
Услуги по содержанию и ремонту ДОМОВ	659 850 088,78
Услуги по содержанию и ремонту ДОМОВ ОДН г/в 2017	18 946 478,84
Услуги по содержанию и ремонту ДОМОВ ОДН стоки гор.воды.09/2022	750 725,25
Услуги по содержанию и ремонту ДОМОВ ОДН стоки хол..воды.09/2022	885 270,66
Услуги по содержанию и ремонту ДОМОВ ОДН х/в 2017	3 912 580,88
Услуги по содержанию и ремонту ДОМОВ ОДН элект. 2017	66 824 236,45
Услуги по содержанию и ремонту ОБЩЕЖИТИЙ	44 761 344,70
Услуги по спилу деревьев	1 601,05
Хол. вода (население)	-103 687,08
Эл. энергия (население)	-40 474,22
Итого	1 352 917 084,53

Таблица. Прочие доходы

Наименование	Сумма на 31.12.2022 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2021 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2020 года (тыс.руб.)
Прочие доходы	29 219	14 273	17 526

Расшифровка прочих доходов

Таблица

(тыс.руб.)

Возмещение по суду, миров.соглашениям	71 400,00
Госпошлина	1 194 054,36
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	43 798,47
Неосновательное обогащение	1 139 713,19
Неосновательное обогащение по суду без НДС	814 846,00
Пени, уплачен.должн. по отч.СМУП ВЦ ЖКХ	4 294 312,54
Пени, уплачен.должниками СМУП ВЦ ЖКХ	5 995 572,48
Пеня по арендаторам	2 071,58
Почтовые расходы ч/з ВЦ	16 009,23
Прибыль (убыток) прошлых лет 2019 г.	18 455,20
Прибыль (убыток) прошлых лет 2020 г.	1 833 839,53
Прибыль (убыток) прошлых лет 2021 г.	277 416,94
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-4 772 095,95
Прочие доходы (расходы) не принимаемые для целей налогообложения	0,05

Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	16 069 978,88
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	2 410 552,85
НДС	-191118,93
Итого	29 218 806,42

2.12. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. Коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

В себестоимость проданных товаров (работ, услуг) включаются расходы, связанные с приобретением товаров, изготовлением продукции, выполнением работ, оказанием услуг и другие.

К прочим расходам относятся: выбытие основных средств, штрафы за несоблюдение условий договора, возмещение материального ущерба по суду, судебные расходы, убытки прошлых лет признанные в данном году.

Таблица. Себестоимость

Наименование	Сумма на 31.12.2022 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2021 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2020 года (тыс.руб.)
Себестоимость	1 068 407	1 175 720	1 049 667
Управленческие расходы	162 049	158 381	159 420
Итого	1 230 456	1 334 101	1 209 087

Таблица. Прочие расходы

Наименование	Сумма на 31.12.2022 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2021 года (тыс.руб.)	Сумма на 31.12.2020 года (тыс.руб.)
Прочие расходы форма 2 (стр.2330+стр.2350)	353 675	44 097	128 077
Итого	353 675	44 097	128 077

Расшифровка прочих расходов (руб.)

Таблица 1.

Проценты к уплате	
АтомЭнергоСбыт АО	57 377 389,54
РУСЭНЕРГО ООО	14 857,40
Теплосеть Смоленск МУП	52 725 994,64
Итого	110 118 241,58

Таблица 2.

(руб.)

Прочие расходы	Сумма
----------------	-------

Возмещение по суду, миров.соглашениям	22 757 283,42
Возмещение по суду, миров.соглашениям (залитие) 91/02	-864 637,69
Возмещение по суду, списание задолж.,начисл. 91/02	144 141,30
Возмещение расходов временному управляющему	28 465,96
Возмещение ущерба в пользу физических лиц	2 280 258,36
Вознаграждение временному управляющему	136 451,61
Выплаты сотрудникам (не принимаемая для НУ)	304 266,66
Госпошлина	2 204 077,17
Госпошлина ВЦ по работе с деб. задолженностью	1 914 283,26
Доходы (расходы), связанные с реализацией прочего имущества	38 313,00
Задолженность основ. долга	40 732,38
Мат. помощь (юбилей, рождение)	5 000,00
Неосновательное обогащение	189 952,26
Почтовые расходы ч/з ВЦ	105 393,20
Прибыль (убыток) прошлых лет 2011 г.	1 419,58
Прибыль (убыток) прошлых лет 2016 г.	0,02
Прибыль (убыток) прошлых лет 2019 г.	3 238 559,99
Прибыль (убыток) прошлых лет 2020 г.	1 141 825,08
Прибыль (убыток) прошлых лет 2020 г.	2 851 060,61
Прибыль (убыток) прошлых лет 2021 г.	4 781 130,07
Прибыль (убыток) прошлых лет 2021 г.	592 763,09
Прочие внереализационные доходы (расходы)	154 520 615,37
Прочие внереализационные доходы (расходы)	49 459,75
Прочие доходы (расходы) не принимаемые для целей налогообложения	906 227,85
Прочие доходы (расходы) не принимаемые для целей налогообложения	3 488 104,77
Расходы по захоронению работников предприятия и членов их семей	200 000,00
Расчеты по возмещению морального вреда	47 000,00
Списание выделенного НДС на прочие расходы	2 263,04
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	14 534 132,54
Списание НДС на прочие расходы	2 545,91
Услуги банка	149 774,87
Штрафы за административное правонарушение	12 790 000,00
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	2 704 021,27
Штрафы, пени и неустойки к получению/уплате (не налог)	12 506 785,69
НДС	-234585,59
Итого	243 557 084,80

2.13.Расходы будущих периодов

Восстановлены убытки прошлых лет, учитываемые на счете 97 «Расходы будущих периодов», в составе счета 84 «Нераспределенная прибыль» (непокрытый убыток) в сумме:

- 34 506 676,96 руб.;
- 78 835 627,00 руб. (НДС, начисленный по акту проверки);
- 51 894 334,45 руб. (пени по НДС);

- 17 000 000,00 руб. частичное списание убытков.

2.14. Выручка и расходы по договорам строительного подряда и договорам оказания услуг в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в строительстве, выполнении работ по восстановлению зданий, сооружений, а также по их ликвидации.

Выручка и расходы по договорам строительного подряда в Обществе учитываются согласно законодательства Российской Федерации.

3. Изменения учетной политики в отчетном периоде.

Внесение изменений в учетную политику не производились.

4. Информация о рисках хозяйственной деятельности

4.1. Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности

Потенциально существенными рисками хозяйственной деятельности Общества могут являться:

- стратегические и страховые риски;
- риски налогового регулирования;
- правовые риски;
- финансовые риски

4.2. Стратегические и страховые риски.

Риски, связанные с развитием кризисных явлений в Российской Федерации и мировой экономике отсутствуют.

4.3. Риски налогового регулирования.

С целью минимизации рисков ОАО «Жилищник» осуществляет мониторинг и анализ изменений налогового законодательства. Оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на ее деятельность, в связи с чем, вероятность возникновения налоговых рисков оценивается как невысокая.

4.4. Правовые риски.

К ключевым правовым рискам относятся: постоянно меняющаяся судебная практика по спорам между ОАО «Жилищник» и Ресурсоснабжающими организациями.

4.5. Финансовые риски.

Риски, связанные с изменением процентных ставок на данный момент не оказывают существенного влияния на деятельность Общества. Для расчетов с поставщиком на текущий момент внешние источники финансирования не привлекались. В краткосрочной перспективе потребность в заемных средствах ожидается.

5. Раскрытие информации об отдельных показателях за 2021 год.

5.1. Финансовые вложения.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. задолженность по выданным займам ликвидированных контрагентов списана в состав прочих расходов в сумме 2 782 265,62 руб.

Таблица	(руб.)
Контрагенты	Сумма
Экологическая Компания ООО	12 500,00
Строитель ООО	1 306 423,64
Феникс ООО.	1 461 341,98
Итого	2 782 265,62

5.2. Денежные средства.

Остаток денежных средств на 31.12.2022 (тыс.руб.)	Остаток денежных средств на 31.12.2021 (тыс.руб.)	Остаток денежных средств на 31.12.2020 (тыс.руб.)
5949	6000	4947

Общество не имеет ограничения на всех открытых расчетных счетах в банках.

5.3. Дебиторская и кредиторская задолженность.

Таблица. Дебиторская задолженность.

По состоянию на 31.12.2022 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2021 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2020 (тыс.руб.)
1 038 212	1 160 910	1 116 582

Уменьшение дебиторской задолженности в 2022 году по сравнению за 2021 год произошло за счет списания задолженности в состав прочих внереализационных расходов ликвидированных контрагентов (основание выписка из ЮГРЮЛ) в сумме 67 789 427,45 руб. (приказ № 91-1/23 от 31.10.2022), в сумме 34 772 006,15 руб. (приказ № 121-1/29 от 31.12.2022), 48 735 715,74 руб. (приказ № 123-1/22 от 31.12.2022).

Расшифровка дебиторской задолженности

Таблица (руб.)

Наименование дебиторов	Сумма задолженности
Теплосеть Смоленск МУП	183 478 695,88
СМУП "ВЦ ЖКХ" (РАСЧЕТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ)	547 459 940,28
Квадра - "Центральная генерация" Филиал ПАО	138 659 325,25

Итого	869 597 961,41

Таблица. Кредиторская задолженность.

По состоянию на 31.12.2022 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2021 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2020 (тыс.руб.)
1 469 788	1 423 706	1 335 716

Списана кредиторская задолженность в состав прочих внереализационных доходов ликвидированных контрагентов (основание выписка из ЮГРЮЛ) в сумме 2 410 552,86 руб. (приказ № 117-1/22 от 27.12.2022), в сумме 176 227,43 руб. (приказ № 123-1/22 от 31.12.2022).

Расшифровка кредиторской задолженности за 2022год

Таблица

Контрагенты	(руб.) Сумма задолженности
АВАНГАРД ООО	1 304 166,94
АТЛАНТИКА АО	93 973 484,75
АтомЭнергоСбыт АО	334 372 039,81
БВС-2008 ООО	113 775,00
ВИКИНГ-95 ООО	853 057,21
ВИНТАЖ ООО	3 046 771,92
Гавриков Дмитрий Владимирович	52 085,00
Главное управление ЖКХ	2 948 238,03
Горводоканал СМУП	23 501 818,42
Дорогинин Андрей Николаевич	10 482,81
Квадра - "Центральная генерация " Филиал ПАО	287 324 796,79
Клининг 911 ООО	371 607,56
Лабоськина Алина Ивановна	96 166,80
Лосев Игорь Владимирович	2 280 000,00
Ляшенко Арианда Ивановна / РОСП	236 712,15
Новиков Евгений Владимирович ИП	942 308,00
ООО "Промышленная Гражданская Жилищная Экспертиза"	676 500,00
Плешков Александр Григорьевич	202 308,00
РЕГИОНГАЗСЕРВИС ООО	13 270 237,47
Русьлифт МЭУ ООО	423 029,18
РУСЭНЕРГО ООО	284 857,40
СМУ-5 ООО	1 092 439,82
Тарасова Эльвира Петровна	1 718 628,00
Теплосеть Смоленск МУП	246 386 812,06
Чернова Марина Михайловна	148 214,16
Ярмак Светлана Ивановна	41 136,88

Итого	1 015 671 674,16
-------	------------------

5.4. Государственная помощь.

В течение отчетного периода Общество не получало государственную помощь.

5.5. Инвестиции, полученные от акционеров.

Инвестиции, полученные от акционеров, в 2022 году отсутствовали.

5.6. Обеспечение обязательств.

В отчетном периоде Общество не выдавала и не получало поручительства, не передавало и не получало имущество в залог.

5.7. Налоги и сборы.

По состоянию на 31.12.2022 г. просроченной задолженности по уплате страховых взносов нет.

5.8. Оценочные резервы.

Обществом не создавались следующие оценочные резервы:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв под обесценение материально-производственных запасов.

5.9. Оценочные обязательства.

Учет оценочных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.10.10 № 167 н.

При признании оценочного обязательства его величина относится на расходы по обычным видам деятельности.

Аналитический учет оценочных обязательств ведется по группам оценочных обязательств, однородных по характеру и порождаемой ими неопределенности: в связи с предстоящими расходами на оплату отпусков работников.

Обществом создан резерв в отношении предстоящих расходов по оплате отпусков работников, не использованных по состоянию на 31.12.2022 года. Ожидается, что остаток резерва будет использован в 2023 году.

Таблица. Краткосрочные обязательства.

Краткосрочные обязательства	На 31.12.2022 года (тыс.руб.)	На 31.12.2021 года (тыс.руб.)	На 31.12.2020 года (тыс.руб.)
-----------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Оценочные обязательства по оплате отпусков	14 920	13 637	26 226
Стр.1540 Бухгалтерский баланс	14 920	13 637	26 226

5.10. Отложенные налоговые активы, постоянные налоговые обязательства

В течение отчетного периода следующие суммы постоянных и временных разниц повлекли корректировки условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль отчетного периода.

Таблица.

Наименование показателя	На 31.12.2022 года (тыс.руб.)	На 31.12.2021 года (тыс.руб.)	На 31.12.2020 года (тыс.руб.)
Отложенные налоговые активы	45 150	1 753	256
Отложенные налоговые обязательства	2 726	154	162

5.11. Уставный капитал

Таблица.

По состоянию на 31.12.2022 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2021 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2020 (тыс.руб.)
45 600	45 600	45 600

5.12. Чистые активы

Таблица.

По состоянию на 31.12.2022 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2021 (тыс.руб.)	По состоянию на 31.12.2020 (тыс.руб.)
-339 887	2 865	1 811

5.13. Прочая информация

Предприятие не имеет выданных до отчетной даты гарантий, обязательств. Поручительств в пользу третьих лиц, обязательств в отношении охраны окружающей среды.

Генеральный директор

Гупало А.В.