

## ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ АО "Управдом Ленинского района" ЗА 2023 ГОД

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности АО "Управдом Ленинского района" за 2023 год, подготовленной в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской отчетности.

### ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Акционерное общество «Управляющая организация многоквартирными домами Ленинского района» (далее АО «Управдом Ленинского района») Зарегистрировано в инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Ярославля 29.10.2007 года, ОГРН № 1077606005663.

Юридический адрес и местонахождение общества: 150040, г. Ярославль, ул. Менжинского, дом 10а.

АО «Управдом Ленинского района» в 2023 году осуществляло следующие основные виды деятельности:

- управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (осуществление управленческих функций для поддержания в надлежащем состоянии жилого и нежилого фонда в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, регламентирующих отношения в ЖКХ);
- разработка строительных проектов;
- выполнение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- иные виды, направленные на достижение целей управления многоквартирными домами.

Среднесписочная численность работающих за отчетный период—20 человек.

Единоличный исполнительный орган – директор Харченко Дмитрий Иванович В соответствии с учредительными документами уставной капитал Общества на 31.12.2023 г. составляет 306000 рублей.

Состав членов исполнительных и контрольных органов утвержден Протоколом №1/2023 от 22.06.2023 г.

#### Состав совета директоров:

1. Бычек А.И.
2. Бычек В.И
3. Белозеров А.Е
4. Ишханова И.А
5. Харченко Д.И
6. Плетнева А.Ю
7. Пуговишников Д.Д

#### Состав ревизионной комиссии:

1. Пантелеева Л.В

### СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Наименование: ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "КВЕСТА"

Основной регистрационный номер в Государственном реестре саморегулируемых организаций аудиторы 1047600602235

Почтовый адрес: 150001, г. Ярославль, ул. Некрасова, д. 41, стр. 1, оф. 328

### СВЕДЕНИЯ О РЕЕСТРОДЕРЖАТЕЛЕ

Сокращенное наименование: ООО «Реестр-РН»  
Номер и дата выдачи лицензии: № 10-000-1-00330 от 16.12.2004  
Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам  
Срок действия: без ограничения срока действия  
Адрес (место нахождения): 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1  
Почтовый адрес: 115172, г. Москва, а/я 4  
Телефон (495) 681-18-99  
Факс (495) 411-83-12  
Адрес электронной почты: support@reestrn.ru  
Адрес страницы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:  
<http://www.reestrn.ru>

### СВЕДЕНИЯ О ВЫПУЩЕННЫХ АКЦИЯХ

Первоначальный выпуск акций был зарегистрирован в количестве 306 (Триста шесть тысяч) штук номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей, общий объем выпуска (по номинально стоимости) составил 306 000 (Триста шесть тысяч) рублей.

В течение 2023 года факты хозяйственной жизни по выпуску и продаже акций отсутствуют.

### ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

Связанными сторонами Организации являются:

- Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города Ярославля – владеет 24,84 % уставного капитала АО «Управдом Ленинского района»;
- Бычек Александр Иванович - владеет 67,65% уставного капитала АО «Управдом Ленинского района»;
- Бычек Владимир Иванович владеет 7,51 % уставного капитала АО «Управдом Ленинского района»;

По состоянию на 31.12.2023 г.:

Акционеры	Количество принадлежащих акций, шт.	Доля в уставном капитале в стоимостном выражении, руб.	Доля уставном капитале, в %
Город Ярославль в лице КУМИ мэрии города Ярославля	76	76 000,00	24,84
Бычек Александр Иванович	207	207000	67,65
Бычек Владимир Иванович	23	23000	7,51
ВСЕГО:	306	306 000,00	100

Харченко Д.И – единоличный исполнительный орган (директор) с 20.10.2022г. по настоящее время. Вознаграждения, выплаченные высшему руководству за 2023г. составили 1016 тыс. руб. (оплата произведена в рамках трудового договора).

Выплаты долгосрочных вознаграждений по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) организации по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключённым в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие

социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности) не производились.

Выплаты в виде опционов эмитента, акций, паёв, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплат на их основе не производились.

## **ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРАВИЛА БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЁТА И ФОРМИРОВАНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЁТНОСТИ**

### **1. Бухгалтерский учёт и отчётность**

Бухгалтерская отчётность АО «Управдом Ленинского района» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации Правил бухгалтерского учёта и отчётности, установленных Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н), иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учёту, утверждёнными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерский учёт ведётся ООО «Альфа Сервис» (дог. №85 от 23.09.2009г.). Ответственность за организацию бухгалтерского учёта, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несёт директор АО «Управдом Ленинского района».

Бухгалтерский учёт финансово-хозяйственных операций ведётся на счетах синтетического и аналитического учёта в соответствии с планом счетов, утверждённым Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н.

Бухгалтерский учёт ведётся с использованием компьютерной программы «1С: Предприятие», версия 8.3., специализированных программ «Расчет жилищно-коммунальных платежей «Квартплата», «Расчет жилищно-коммунальных платежей» «Аренда». Организация создаёт регистры бухгалтерского учёта на электронных носителях по формам, предусмотренным компьютерной программой.

Организация использует типовые формы бухгалтерской отчётности (Приказ Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н).

Учетная политика для целей бухгалтерского и налогового учета утверждена приказом руководителя №96 от 31.12.2022г. Изменения в Учетную политику в отчетном периоде не вносились

Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями отчетности раскрыты в р.2-8 Пояснений.

### **2. Порядок учёта основных средств (ОС)**

Учет ОС ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 04н (далее – ФСБУ 6/2020). Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н. Данные по договорам, срок которых заканчиваются в 2024г. отражены в составе кредиторской задолженности в стр.1520 бухгалтерского баланса.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 100 000 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

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 основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. Перед составлением бухгалтерской отчетности за 2023 год была проведена инвентаризация основных средств на предмет выявления ОС с нулевой балансовой стоимостью. По эксплуатируемым ОС с нулевой остаточной стоимостью сроки полезного использования были увеличены, излишне начисленная амортизация списана на счет 84 (п. п. 32, 37 ФСБУ 6/2020) в сумме 309 тыс. руб.

Начисляться амортизация с применением новых элементов будет с 1 января следующего отчетного года (п. 4 ПБУ 21/2008, пп. "а" п. 7.1 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации").

Стоимость основных средств на 31.12.2023 г. составила – **18188** тыс. руб.

Факты хозяйственной жизни, связанные с приобретением и выбытием основных средств в 2023 году отсутствуют.

### **3. Порядок учёта материально-производственных запасов (МПЗ)**

Учет МПЗ с 2022 года ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н (далее – ФСБУ 5/2019).

Приобретение и отпуск МПЗ для оказания услуг и ином выбытии осуществляется по средней взвешенной оценке, средняя цена запасов определяется один раз в конце периода. Период для определения средней себестоимости – месяц.

Горюче-смазочные материалы списываются ежемесячно в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, составленных по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 28.11.1997 № 78.

Нормы расхода топлива и смазочных материалов для автомобилей конкретных марок, моделей или модификаций определяются в соответствии с Распоряжением Минтранса России от 14.03.2008 N АМ-23-р. В случае, если фактический расход топлива для конкретной модели автомобиля не соответствует норме, установленной Минтрансом России (либо отсутствует возможность ее определения), то норма определяется на основании Акта контрольного замера нормы расхода топлива и утверждается Приказом по организации.

В составе запасов на 31.12.2023г. учтены материалы в сумме 116 тыс. руб.

### **4. Порядок формирования доходов**

4.1 Доходами от обычных видов деятельности является выручка от оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами; строительно-монтажные работы по капитальному ремонту жилого и нежилого фонда. Остальные доходы являются прочими доходами.

4.2. Выручка определяется по методу начислений, т.е. по отгрузке продукции, оказанию услуг и переходу права собственности.

4.3. В связи с требованиями Жилищного Кодекса о предоставлении населению платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (ст.155, п.2 ЖК), закрытие расчетного периода в программе «Квартплата» производится до 25 числа текущего месяца.

4.4. В доходы включается плата населения за коммунальные ресурсы (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение) в объеме предоставленных услуг за отчетный период. Расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется согласно раздела 6 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

4.5. Выручка от реализации работ, услуг, продажи продукции и товаров признаётся по завершении выполнения работ, оказания услуг (п. 13 ПБУ 9/99).

4.4. Сумма выручки по капитальному ремонту, проводимому за счет 100% оплаты собственниками, формируется по мере принятия решения собственниками.

4.6. Учет строительно-монтажных работ по капитальному ремонту жилого и нежилого фонда, ведется в разрезе объектов. Себестоимость по объектам формируется по факту подписания актов выполненных работ Заказчиком, без частичного закрытия по этапам.

4.7. Бюджетное финансирование принимается к учету на момент начисления и установлено ведение раздельного учета отдельных операций, в частности:

- суммы субсидий на установку контейнерных площадок;
- суммы расходов на установку ОДПУ на основании решения общего собрания собственников;

Данные доходы отражать на сч.91-1 «Прочие доходы».

## 5. Порядок формирования расходов

5.1. Расходы на производство и реализацию, осуществленные в отчетном (налоговом) периоде подразделяются на прямые и косвенные.

К прямым относятся расходы, связанные с оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расходы на осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами, строительно-монтажные работы по капитальному ремонту жилого и нежилого фонда и учитываются на счете 20.

Все остальные расходы, не связанные с основным видом деятельности признаются косвенными. Косвенные расходы в полном объеме относятся на уменьшение доходов от оказания услуг данного отчетного (налогового) периода.

К управленческим расходам относятся следующие затраты:

- зарплата сотрудников;
- затраты на содержание офиса: аренда помещений, затраты на ЖКХ;
- затраты на связь: интернет, телефония, почтовая корреспонденция;
- затраты на оценку, аудит, нотариуса и прочие консалтинговые услуги;
- транспортные расходы: расходы на ГСМ, аренда ТС, ремонт ТС, проездные билеты и прочее;
- амортизация и траты на ремонт основных средств;
- затраты на охрану;
- канцелярские и материальные расходы;
- подготовка кадрового состава (обучение);
- расходы на вознаграждение;
- расходы на рекламу;
- иные траты на административные и управленческие нужды.

Учет управленческих расходов производится на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и полностью списываются в себестоимость продаж в том периоде, в котором они понесены (Основание: подп. «г» п. 26 ФСБУ 5/2019).

Остальные расходы считаются прочими расходами и учитываются на счете 91.

5.2. Проценты, начисленные по каждому отдельному долговому обязательству за месяц, включаются в состав расходов, принимаемых для целей налогового учета, в соответствии

со ст.269 НК РФ. Проценты по долговым обязательствам учитываются на счете 91 и признаются расходами того периода, в котором они произведены.

5.3. Состав внереализационных расходов включает обоснованные затраты на осуществление деятельности, непосредственно не связанной с реализацией.

5.4. Организация показывает свернуто в отчете о финансовых результатах прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;

- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

В частности, организацией показываются свернуто:

- прочие доходы от выбытия объектов основных средств и связанные с этим прочие расходы;

- прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (резервы сомнительных долгов).

(Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99)

## **6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы. Резервы**

6.1. . Организация формирует резерв предстоящих расходов на оплату отпусков

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется ежегодно (по состоянию на 31 декабря)

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление взносов во внебюджетные фонды с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на текущие расходы

Сумма данного оценочного обязательства на 31.12.2023г. составляет 793 тыс. руб.

6.2. Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

С этой целью на последнее число последнего месяца каждого квартала проводится инвентаризация задолженности перед организацией, возникшей в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг.

По результатам инвентаризации на основании приказа руководителя на конец каждого квартала производятся:

1) отчисления в резерв, которые учитываются в составе внереализационных расходов текущего отчетного (налогового) периода.

Размер резерва (отчислений в него) не может превышать 10% от выручки отчетного (налогового) периода, определяемой в соответствии со ст. 249 НК РФ;

2) списание резерва на покрытие безнадежных долгов (за исключением долгов, образовавшихся в связи с невыплатой процентов).

Сумма резерва, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный (налоговый) период. Резерв по сомнительным долгам за отчетный период не создавался.

## **7. Раскрытие информации по доходам и расходам**

7.1. Себестоимость проданных товаров, оказанных услуг, выполненных работ составила 1128120 тыс. руб.

7.2. Управленческие расходы составили 46064 тыс. руб. В составе управленческих расходов в отчете о финансовых результатах за 2023 год отражены все административно-хозяйственные расходы, в том числе:

- Расходы на оплату труда (в т.ч. налоги и взносы)-11209 тыс.руб.

- Аренда помещения-54 тыс руб.

- Коммунальные услуги-1133тыс.руб.

- Амортизация-540 тыс.руб.
- Охранные услуги-84 тыс.руб.
- Затраты на содержание помещений-501 тыс.руб.
- Затраты на услуги клиентского отдела -3076 тыс.руб.
- Затраты на юридические услуги-5711 тыс.руб.
- Затраты на услуги планового отдела-7609 тыс.руб.
- Прочие услуги-16147 тыс.руб.

7.3. Выручка за 2023 год составила **1238333** тыс. руб.

7.4. Прочие доходы за 2023 год составили **25415** тыс. руб., в том числе:

- Возмещение расходов по уплате госпошлины-132 тыс.руб.
- Пени населения и арендаторов-20182 тыс.руб.
- Судебные издержки-757 тыс.руб.
- Корректировка реализации прошлых лет-3958 тыс.

- Прочие доходы-386 тыс.руб.

7.5. Прочие расходы за 2023 год составили **89264** тыс. руб., в том числе:

- Административные штрафы -688 тыс.руб.
- Расходы по возмещению ущерба-14946 тыс.руб.
- Госпошлина-3484 тыс.руб.
- Услуги банков-15063 тыс.руб.
- Штрафы, пени за нарушение договорных обязательств-53641 тыс. руб.
- Прочие расходы-1442 тыс.руб.

## **8. Расчёты по налогу 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).

Организация ведет учет отложенных налоговых активов и обязательств согласно ПБУ18/02 балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

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 2023 год следующие показатели:

- Текущий налог на прибыль за 2023 год начислен в сумме **257** тыс. руб.
- **Постоянное налоговое обязательство (ПНО)** составило **(197)** тыс. руб.

Прибыль по состоянию 31.12.2023 года составил **43** тыс. руб.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2023 г. не возникало.

В отчетном периоде существенные ошибки отсутствовали, исправления не вносились.

## **9. Дебиторская и кредиторская задолженность**

9.1 Дебиторская задолженность, отраженная в бухгалтерском балансе Общества по строке 1230 в сумме 440331 тыс.руб., представляет собой:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками-2843 тыс.руб.
- Расчеты с покупателями-404083 тыс.руб.
- Расчеты по налогам и сборам-10220 тыс.руб.
- Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами-23185 тыс.руб.

В составе дебиторской задолженности на 31.12.2023 г. самая большая доля 91,8% (404083 тыс.руб.) приходится на расчеты с покупателями. Основные покупатели – это население и арендаторы (потребители).

9.2 Кредиторская задолженность, отраженная в бухгалтерском балансе Общества по строке 1520 в сумме 401768 тыс.руб., представляет собой:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками - 319200 тыс.руб.
- Расчеты по налогам и сборам - 1381 тыс.руб.
- Расчеты с персоналом по оплате труда - 424 тыс.руб.
- Расчеты с разными дебиторами кредиторами - 80763 тыс.руб.

В составе кредиторской задолженности на 31.12.2023г. самая большая доля 79,4% (319200 тыс.руб.) приходится на расчеты с поставщиками и подрядчиками.

#### 10. Чистые активы

Величина чистых активов имеет положительную динамику:

- на 31.12.2021 г. чистые активы - 15285 тыс.руб.
- на 31.12.2022 г. чистые активы - 39323 тыс.руб.
- на 31.12.2023 г. чистые активы 39451 тыс.руб.

Общество планирует в 2024 году провести следующие мероприятия:

1. Увеличить число домов, находящихся в управлении путем заключения договоров с ТСЖ, ЖСК;
2. Расширить перечень оказываемых платных услуг населению, организациям;
3. Осуществить мероприятия, направленные на снижение задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
4. Повысить квалификацию работников для содержания и обслуживания жилищного фонда на высоком профессиональном уровне;
5. Усилить контроль за проведением текущего и капитального ремонтов;
6. Выполнить работы по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Неопределенности в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности отсутствуют.

Организация является действующей, способна продолжать в дальнейшем непрерывно текущую деятельность и исполнять свои обязательства.

#### 11. Сведения о связанных сторонах

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции со связанными сторонами.

1. ООО «Альфа Сервис». Учредителем является Бычек Александр Иванович. Организация оказывает услуги аутсорсинга на сумму 23191 т.р. На 31.12.2023г. кредиторская задолженность 155 т.р.

2. ООО «Альфа Информ». Учредителем является Бычек Александр Иванович. Организация оказывает услуги аутсорсинга на сумму 9443 т.р. На 31.12.2023г. кредиторская задолженность 92 т.р.

3. ООО «Клининг Сервис». Учредителем является Бычек Александр Иванович. Организация оказывает услуги уборки на сумму 29816 т.р. На 31.12.2023г. имеется кредиторская задолженность на сумму 6387 т.р.

4. ООО «УК Альфа Сеть». Учредителем является Бычек А.И., Оказывает услуги по уборке территории. На сумму 42126 т.р. На 31.12.2023г. кредиторская задолженность 2190 т.р.

5. ООО «Смарт-Клининг». Учредителем является Бычек А.И., Оказывает услуги по уборке территории. На сумму 20942 т.р. На 31.12.2023г. кредиторская задолженность 10247 т.р.

6. ООО «Региональный центр М,С и Э». Учредителем является Бычек А.И., Оказывает услуги по обслуживанию приборов учета. На сумму 17473 т.р. На 31.12.2023г. кредиторская задолженность 10331 т.р.

Решение о начислении дивидендов принимается на годовом собрании акционеров. В течение 2023г. дивиденды акционерам, не начислялись и не выплачивались.

**12. События после отчетной даты отсутствуют.**

**13. Выданные и полученные обеспечения обязательств, и платежей организации в отчетном периоде отсутствуют.**

**14. Государственная помощь** в течение отчетного периода не предоставлялась.

**15. Судебные и досудебные разбирательства**

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество выступает одной из сторон в ряде арбитражных процессов.

АО «Ярославльводоканал»-7389 тыс.руб.

ПАО «ТГК №2»-273305 тыс.руб.

ПАО «ТНС энерго Ярославль»-2647тыс.руб.

По мнению Общества, среди претензий или исков, предъявленных к нему, и вынесенных по ним окончательных решений нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Общества.

Директор АО «Управдом Ленинского района»



Харченко Д.И