

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о
финансовых результатах предприятия за 2023 год**

1. Общие сведения об организации

- 1.1 Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая
компания ДЕЗ Восточного жилого района»
Сокращённое наименование организации: ООО «УК ДЕЗ ВЖР»
Юридический и фактический адрес: 628400, Россия ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.
Федорова, д. 5/3
Телефон (приемная) / сайт: (3462) 44-50-01 / <https://dezvgr.ru/>
- Директор: Русин Алексей Александрович
Главный инженер: Коновалов Виталий Сергеевич
Заместитель директора по финансам: Чураков Вячеслав Михайлович
Заместитель директора по эксплуатации: Черников Андрей Александрович
Главный бухгалтер: Лошакова Ирина Юрьевна
- Банковские реквизиты: ИНН 8602021147
КПП 860201001
Расчетный счет 40702810695450003119
в филиале Западно-Сибирский
ПАО банка «ФК Открытие» г.Ханты-Мансийск
Кор/счет 30101810465777100812
БИК 047162812
- 1.2 Организация создана: 17.10.2006 года.
1.3 ОГРН: 1068602157678 ИНН/КПП 8602021147/860201001
1.4 Основные коды экономической деятельности (ОКВЭД) 68.2.1; 68.2.2
1.5 Резервный капитал ООО «УК ДЕЗ ВЖР» составляет 146 246-90 рублей.

Предприятие ведет финансово-хозяйственную деятельность, имеет самостоятельный баланс, расчетные и специализированные счета в кредитных организациях, свой товарный знак зарегистрированный свидетельством № 448686 от 22.09.2010 года, в 2020 году продлен срок действия свидетельства и права на товарный знак до 22.09.2030 года, имеет круглую печать и штампы предприятия.

Бухгалтерский баланс организации сформирован в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности (ПБУ 4/99). Бухгалтерская отчетность – это достоверное и полное представление о финансовом положении организации, финансовых результатах ее деятельности и изменениях в ее финансовом положении, сформированная исходя из правил, установленных нормативными актами по бухгалтерскому учету.

1.3 Основные направления деятельности:

-управление многоквартирными домами; обеспечение эксплуатации содержания многоквартирных домов, жилых и нежилых строений и помещений, инженерного оборудования, объектов благоустройства, внутриквартальных проездов, придомовых территорий, озеленение, санитарную очистку придомовых территорий; обеспечение условий для комфортного и безопасного проживания граждан в многоквартирных домах; обеспечение собственников и нанимателей МКД коммунальными услугами

надлежащего качества, разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта, а так же осуществление действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов и повышения его эффективности.

Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе и более выгодных условиях.

1.4. Сведения об уставном капитале и учредителях:

на 31.12.2023 года, уставной капитал предприятия составляет: 140 000 рублей, что составляет в долях участников общества:

1. Чураков Вячеслав Михайлович 68 % доли уставного капитала- 95 200 рублей
2. Мансурова Патина Гаджимуратовна 16% доли уст. капитала - 22 400 рублей
3. Епифанов Евгений Николаевич 16% доли уставного капитала - 22 400 рублей

1.5. Численность работников и социальные показатели:

Наименование выплат	Сумма/ тыс.руб.
1. Заработная плата, включая ежегодный оплачиваемый отпуск, пособие по болезни, стимулирующие премии	86 089
2. Материальная помощь в связи со смертью близкого родственника, по уходу на пенсию, ко дню рождения ребенка, на оздоровление, к юбилейной дате, к отпуску	508
3. Льготный проезд работников	164
4. Сведения о среднесписочной численности сотрудников	61 чел.
5. Работники по трудовым договорам	6 чел.

1.6. Учетная политика организации:

Главный бухгалтер и сотрудники бухгалтерии, ответственные за организацию бухгалтерского и налогового учета руководствуются в своей деятельности Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральным Законом

«О бухгалтерском учете» № 402-ФЗ от 06.12.2011г., а так же нормами и статьями Налогового Кодекса Российской Федерации.

При приеме наличных денежных средств за коммунальные услуги, содержание общего имущества от собственников многоквартирных домов, индивидуальных предпринимателей, юридических и физических лиц, предприятие использует Онлайн-ККТ и соблюдает кассовую дисциплину которая регулируется Указанием Банка России от 11.03.2014 года № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций» (в новой редакции Указание ЦБ РФ от 19.06.2017г. № 4416-У).

В целях определения целесообразности и направленности производимых расходов

в организации осуществляется внутрихозяйственный контроль и установление лимитов, по следующим видам расходов: служебные командировки, междугородние служебные переговоры, услуги мобильной связи, представительские расходы и движение малоценных активов переданных в эксплуатацию.

Организация ведет бухгалтерский учет всех хозяйственных операций в журнально-ордерной форме учета, формы бланков, являются приложениями к Учетной политике предприятия. Организация, является коммерческой, применяет общую систему налогообложения, в связи, с чем применяет все действующие Положения по бухгалтерскому и налоговому учету.

1.6.1 Приемы и способы учета:

- 1) Основные средства отражаются в бухгалтерском учете по фактической стоимости их приобретения за исключением налога на добавленную стоимость. Бухгалтерский и налоговый учет основных средств ведется на основании ПБУ 6/01 и учетом изменений Приказом Минфина России от 24.12.2010г. N186н, Постановление Правительства РФ от 28.04.2018г. № 526 «О внесении изменений в классификацию основных средств, включаемых в амортизационные группы», ст. №№ 256-259, ст. № 322 Налогового Кодекса Российской Федерации.
- 2) Сырье и материалы учитываются в бухгалтерском учете в соответствии с ПБУ 5/01 Утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 09.06.2001 N 44н (в редакции Приказа Минфина РФ от 25.10.2010г. N132н), по методу фактической себестоимости каждой единицы их приобретения. Израсходованные или выбывшие в производство в соответствии с подразделением, материальные запасы отражаются по себестоимости каждой единицы запасов.
- 3) Организация ведет учет, определяя, в бухгалтерском учете доходы и расходы руководствуясь ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»; ПБУ 9/99 «Доходы организации»; ПБУ 10/99 «Расходы организации».
- 4) Расходы, произведенные организацией в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, подлежат списанию в течение периода, к которому они относятся.
- 5) В целях равномерного включения предстоящих расходов в издержки производства и обращения отчетного периода организация создает резервы, принимаемые для целей налогообложения, в соответствии со статьями 267, 324.1 НК РФ. На основании устава организации образуется резервный фонд за счет ежегодных отчислений в размере не более 5% чистой прибыли, для покрытия убытков предприятия, который не может быть использован для иных целей.
- 6) В связи с применением льготы по налогу на добавленную стоимость, в соответствии с пп.29; пп.30 п.3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации, на предприятии ведется отдельный учет по субсчетам доходов (выручке предприятия: б/сч. 90.1.1.1 и 90.1.1.2) в разрезе номенклатуры облагаемых и необлагаемых НДС операций, а также отдельный учет расходов в разрезе номенклатуры (работ, услуг) (б/сч. 20.1- расходы участвующие в льготных операциях по НДС) и включающих в стоимость работ «входной» НДС в соответствии с п.4 ст.170 Налогового Кодекса Российской Федерации, принимаемый у поставщиков и подрядных организаций, непосредственно выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также б/сч. 20.2 –расходы по облагаемым НДС операциям,

которые отражаются бухгалтерском и налоговом учете в общеустановленном порядке.

Во исполнение требований Приказа ФНС России от 24.05.2021 года, №ЕН-7-15/513@ (Приложение №1), предприятие ежеквартально направляет реестры документов, подтверждающие право налогоплательщика на налоговые льготы по налогу на добавленную стоимость, суммы которых находят свое отражение в разделе №7 декларации (льготные операции) по налогу на добавленную стоимость предприятия.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, содержание общего имущества включает в себя:

- осмотр общего имущества,
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт,
- подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных элементов предназначенных для обслуживания,
- эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома, объектов расположенных на земельных участках многоквартирных домов, входящем в состав общего имущества.
- содержание и ремонт общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (горячего и холодного водоснабжения, системы теплоснабжения, инженерные системы сетей канализации)

- 7) При совершении операций, признаваемых объектом налогообложения в части налога на добавленную стоимость учет в организации осуществляется по методу «отгрузки», в соответствии со статьями 146, 167 Налогового Кодекса Российской Федерации. Счета-фактуры выставляются по форме, установленной постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2011 года № 1137 (в редакции Постановления Правительства РФ от 19.08.2017 года № 981).

Предприятие арендует муниципальное имущество и является налоговым агентом налога на добавленную стоимость, в части формирования, отражения в учете и уплаты данного налога в бюджет, в соответствии с ч.1 ст. 24, ст. 161 НК РФ.

1.6.2 Приемы и способы учета по формированию Фонда капитального ремонта МКД на специальном банковском счете Управляющей компании:

В соответствии с положениями ст. 170, 175, 178 Жилищного Кодекса Российской Федерации формирование фонда капитального ремонта осуществляется собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах по выбору либо на специальном счете кредитной организации, либо на (котловом) счете регионального оператора-юридического лица.

- В соответствии с п. 1 ст. 176 ЖК РФ способ формирования фонда может быть

- изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
- В период всего действия программы капитального ремонта МКД, с 09.2014 по 31.12.2023 года, собственники 76 многоквартирных домов, решением общего собрания открыли специальные счета в банках, входящих в реестр кредитных организаций в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, владельцем счетов согласно протоколов общего собрания выбрана Управляющая компания.
 - Указанные решения оформлены протоколами собственников МКД, размещены на сайте ГИС ЖКХ, в установленном порядке направлены в Югорский Фонд капитального ремонта и в «Жилстройнадзор» ХМАО-Югры.
 - По всем многоквартирным домам в соответствии с п.5 ст.3 Закона ХМАО-Югры от 01.07.2013г. №54-оз, протоколы общего собрания об открытии специальных счетов вступили в силу и по итогам 2023 финансового года, при достаточности денежных средств на специальных счетах в соответствии с планами работ при осмотре общего имущества, проводятся капитальные ремонты в строгом соответствии перечня работ со ст. 174 Жилищного Кодекса Российской Федерации.
 - При переходе домов из Югорского Фонда капитального ремонта поступают накопленные взносы на капитальный ремонт, если же дома уже были отремонтированы по программе капитального ремонта, то акты выполненных работ (формы КС-2; КС-3) со всей исполнительной и проектной документацией.
 - В соответствии с п.1 ст. 170 Жилищного Кодекса Российской Федерации:
 - ежемесячные взносы на капитальный ремонт МКД,
 - пеня уплаченная собственниками МКД в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей по уплате взносов на кап. ремонт,
 - проценты начисляемые банками при заключенных договорах на неснижаемый остаток денежных средств размещенных на специальных счетах кредитных организаций,
- согласно ч.1 ст.36.1 ЖК РФ права на данные средства принадлежат собственникам помещений многоквартирных домов, образуют Фонд капитального ремонта соответствующего дома и являются целевыми средствами для их дальнейшего использования.

1.6.3 Проводки в бухгалтерском учете при формировании Фонда капитального ремонта, согласно рабочего плана счетов.

В связи с изменениями Федеральных законов и нормативных документов касающихся капитального ремонта жилищного фонда многоквартирных домов, учет взносов по капитальному ремонту в отражении их в бухгалтерском учете, могут корректироваться в соответствии с изменениями в повестках по голосованию МКД, Протоколов общего собрания собственников МКД и локальных документов по предприятию.

Анализ финансовых показателей
ООО «УК ДЕЗ ВЖР» за 2022-2023 (тыс. руб.)

Наименование показателей	на 31.12.2022	на 31.12.2023
Актив баланса:	678 505	654 628
I. Внеоборотные активы		
1. Остаточная стоимость нематериальных активов	22	19
2. Остаточная стоимость основных фондов	102 405	207 747
3. Незавершенное строительство	623	110
II. Оборотные активы		
4. Товарно-материальные ценности	10 868	6 322
5. Дебиторская задолженность, всего в том числе	269 484	161 238
собственники жилых и нежилых помещений	184 320	111 549
пользование общим имуществом	27 322	0
расчеты по взносам на КР	51 852	47 714
расчеты с покупателями и заказчиками	3 005	1 035
расчеты по налогам и страховым взносам	1 332	874
расчеты с персоналом по прочим операциям	1 653	66
6. Денежные средства	294 209	278 338
7. Прочие оборотные активы	894	854
Пассив баланса:	678 505	654 628
III. Капитал и резервы:		
1. Уставной капитал	140	140
2. Резервный фонд	146	146
3. Переоценка внеоборотных активов (основных средств)	0	108 993
4. Нераспределенная прибыль	24 806	29 464
Итого по разделу III:	25 092	138 743
IV. Долгосрочные обязательства	0	0
V. Краткосрочные обязательства:		
5. Краткосрочные обязательства	7 066	17 673
6. Кредиторская задолженность	311 810	172 780
задолженность перед поставщиками и подрядчиками	289 169	150 562
задолженность перед покупателями и заказчиками	6 927	2 804
задолженность перед персоналом по оплате труда	2 204	2 351
задолженность по налогам и страховым взносам	10 073	7 217
расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3 437	9 846
7. Доходы будущих периодов	328 955	321 749
8. Оценочные обязательства	5 582	3 683

2.1 Определение различий между базами бухгалтерского и налогового учета в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль в организации», утвержденными приказом Минфина России от 19.11.2002 года № 114н.

Виды расходов	Признанная сумма в бухгалтерском учете (тыс.руб.)	Признанная сумма в налоговом учете (тыс.руб.)	Разницы возникшие при определении налогооблагаемой прибыли за 2023 год. (тыс.руб.)		Расчет текущего налога на прибыль за 2023 год (тыс.руб.)	
			Символические обозначения	сумма	Символические обозначения	сумма
Прямые расходы (сч.20)	1 445 652	1 445 652	ПР	0	ПНО	0
Косвенные расходы (сч.26)	19 037	19 037	ПР	0	ПНО	0
Выплаты социального характера (сч.91.2.2)	1 770	----	ПР	1 770	ПНО	354
Прочие расходы (сч.91.2.2)	10 751	---	ПР	10 751	ПНО	2 150
Прочие расходы (сч.91.2.1)	3 941	3 941	ПР	0	ПНО	0
Условный доход	8 952	0	уд	8 952	УР	1 790
Итого:	1 481 151	1 468 630		21 473		4 295

3. Показатели эффективности деятельности предприятия:

3.1. Финансовое положение организации по результатам финансового анализа характеризуется как неустойчивое, финансовые результаты указывают на недостаточность оборотных средств, из-за несвоевременных расчетов потребителей жилищно-коммунальных услуг. Для того чтобы, производить расчеты по краткосрочным обязательствам в полном объеме, Управляющая компания вынуждена регулярно обращаться в кредитные организации города Сургута по привлечению оборотных средств для расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы и как следствие нести дополнительные расходы в виде процентов по кредитам. Несвоевременные расчеты по оплате за жилищно-коммунальные услуги увеличивают просроченную дебиторскую задолженность, которая по состоянию на 31.12.2023 года составляет: 49 063 965 руб. 10 коп., в том числе по 169 лицевым счетам муниципальных квартир: 13 889 775 рублей, что от общей доли просроченной дебиторской задолженности за ЖКУ, составляет: 28,31%.

Начисленные пени за ненадлежащее исполнение договорных обязательств по договору управления многоквартирного дома, в соответствии со ст. 155 п. 14 Жилищного

кодекса Российской Федерации, начислены в сумме: 17 973 063 рубля, но оплата за ЖКУ по исковым требованиям при отвлечении денежных средств на оплату госпошлины, возмещается не своевременно или вообще не взыскивается, по причине банкротства физических (юридических) лиц- собственников МКД либо, по причине отсутствия имущества у должника.

Основополагающим фактором низкой рентабельности предприятия, является экономически необоснованный, низкий муниципальный тариф по содержанию и планово-предупредительному ремонту общего имущества многоквартирных домов, на основании которого предприятие оказывает услуги по управлению жилфондом и предоставлению коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений.

Низкий процент рентабельности (до 5%) заложенный в тарифе не позволяет предприятию эффективно развиваться, формировать необходимые фонды для приобретения основных средств: офисов, подсобных помещений, нового технологического оборудования, необходимого для оказания быстрых и качественных услуг при аварийных ситуациях в ЖКХ. Возможность формирования фондов (резервов) по возмещению причиненных убытков в случае аварийных ситуаций, связанных с износом инженерных сетей в многоквартирных домах.

Отсутствие источника для формирования фондов на развитие предприятия, приводит к отвлечению оборотных средств, что в свою очередь является причиной привлечения краткосрочных обязательств для погашения предприятием задолженности перед ресурсоснабжающими предприятиями. Необоснованно низкий, экономически не подтвержденный муниципальный тариф, не позволяет формировать резервы по сомнительным долгам для списания просроченной дебиторской задолженности, что так же негативно влияет на текущую ликвидность баланса предприятия.

Коэффициент текущий ликвидности – это основополагающий показатель для оценки финансовой состоятельности организации, чем выше значение коэффициента, тем выше ликвидность активов компании. Оптимальным считается в пределах от 1% до 2% и более, значение ниже, говорит о вероятных трудностях погашения организацией своих обязательств. Из ниже приведенного расчета и оценки статей бухгалтерского баланса видно, что только с привлечением кредитных средств, Управляющая компания может своевременно рассчитываться по краткосрочным обязательствам на отчетную дату, собственных оборотных средств, предприятию не достаточно, чтобы погасить все краткосрочные обязательства.

$K_{тек.ликв.} = AO/KO = 446\,752 / 515\,886 = 0,87$ где

АО - оборотные активы;

КО - краткосрочные обязательства.

Главный бухгалтер



И.Ю.Лошакова