

**Пояснения к бухгалтерской (финансовой) отчетности
за период 2021 год**

АО «Жилсервис»

1. Общие сведения

1.1 Наименование организации

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Акционерное общество «Жилсервис»

Сокращенное фирменное наименование на русском языке: АО «Жилсервис»

1.2 Местонахождение Общества: Московская область, город Королев, ул. Суворова, д.16
Организационно-правовая форма: Акционерное общество.

Форма собственности: частная

ОГРН: 1095018000153 от 25.09.2013г.

ИНН/КПП 5018134452/501801001

Единственным акционером Общества является Администрация г.о. Королев М.О. (100,0%)

1.3 Средняя численность сотрудников в 2021 г. составляла 31 человек.

1.4 Основным видом деятельности Общества является: Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение. Общество осуществляет лицензируемый вид деятельности по Управлению многоквартирными домами, на ведение которой была получена бессрочная лицензия № 315 от 27.04.2015 г.

1.5 Исполнительный орган Общества:

Совет директоров (Постановление № 465-ПА от 27.05.2021г. «О решениях годового общего собрания акционеров АО «Жилсервис».) в количестве 6 человек.

Генеральный директор Петров Евгений Анатольевич (Протокол Заседания Совета директоров АО «Жилсервис» от 25.11.2020г.)

Ревизионная комиссия (Постановление № 465-ПА от 27.05.2021г. «О решениях годового общего собрания акционеров АО «Жилсервис».) в количестве 2 человек:

Яньков Дмитрий Сергеевич, Емельянов Дмитрий Владимирович

Главный бухгалтер Сидорова Елена Викторовна (Приказ № 253-К от 24.09.2015г.)

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, Учетной политики Общества.

Бухгалтерская отчетность за 2021 год сформирована в валюте Российской Федерации в тыс. руб.

1.6 Проведена инвентаризация по состоянию на:

Денежных средств	31.12.2021г.
Материалов	01.10.2021г.
Расчеты с контрагентами	31.12.2021г.

2. Основные элементы учетной политики

2.1. Краткое описание основных элементов учетной политики

Доходы и расходы определяются по методу начисления.

Оприходование материально-производственных запасов (товаров) осуществляется по фактической себестоимости, а списание – по ФИФО.

Для целей налогового учета основные средства подразделяются на группы согласно Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.

Амортизация объектов основных средств производится линейным методом исходя из их первоначальной стоимости и срока полезного использования.

Срок полезного использования объектов основных средств при принятии к учету устанавливается приказом руководителя в пределах срока полезного использования амортизационных групп, к которым относятся основные средства, в соответствии с Постановлением №1 от 01.01.2002г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Активы, стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу списываются на затраты по мере их отпуска в эксплуатацию.

Инвентаризация основных средств должна осуществляться не реже 1 раза в 3 года.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

Общехозяйственные расходы (управленческие) ежемесячно списывать с балансового счета 26 «Общехозяйственные расходы», с распределением на 90 счет, поскольку являются составной частью тарифа по содержанию и текущему ремонту МКД.

Обществом применяется Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ18/02, ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерской отчетности развернуто.

Основным видом деятельности общества является Управление жилым фондом, выручка от которой отражается в составе доходов по обычным видам деятельности.

Показатели об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях приводятся в бухгалтерской отчетности обособленно в случае их существенности и, если без знания о них заинтересованными пользователями невозможна оценка финансового положения предприятия или финансовых результатов его деятельности.

Показатели об отдельных видах активов, обязательств, доходов, расходов и хозяйственных операций могут приводиться в бухгалтерском балансе или отчете о финансовых результатах общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения предприятия или финансовых результатов его деятельности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5%.

Изменение положений учетной политики отчетного года и на следующий отчетный год производилось в соответствии с вступлением в силу новых стандартов ФСБУ.

3. Пояснения к бухгалтерской отчетности

3.1 Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса АО «Жилсервис»

Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность»

№ п/п	Наименования контрагента	Сумма	Предмет задолженности	Дата возникновения	В том числе просроченная задолженность	% от общей суммы задолженности по статье
1	Население	139 703	за ком. услуги и ТО жил. помещений	2021г.	нет	48,37
2	АО «ЖКО»	794	за ТО жилого фонда	2021г.	нет	0,67
3	Авансы поставщикам	1 888	предоплата за выполнение работ	2021г.	нет	1,59
4	ООО «Горинфор»	826	Агентские услуги за вывоз ТБО	2021г.	нет	0,69
5	Партнер-Капитал	3 983	за ком. услуги и ТО жил. помещений	2021г.	нет	3,35
6	ООО «Гривон Нетворкс»	1 212	За размещение оборудования	2021г.	нет	1,02
7	ООО «Основа»	878	Договор цессии, соглашение	2021г.	нет	0,73
8	Госпошлина на организации (население)	3 179	Оплата гос. пошлины за подачу в суд	2021г.	нет	3,0
9	Прочие покупатели	5 750	Тек. начисления контрагентам	2021г.	нет	4,83
10	ООО «МедиаСети»	219	Аренда помещения	2021г.	нет	0,18
12	Королевская Общественная организация многодетных семей	239	За размещение оборудования	2021г.	нет	0,20
13	АО «Европлан»	156	Лизинг	2021г.	нет	0,13
14	ООО «Электротовары»	214	За эксплуатационные услуги	2021г.	нет	0,18
17	Резервы по сомнительным долгам	-41 067		2021г.	нет	34,5
20	Расчеты с персоналом	29	авансы	2021г.	нет	0,02
21	Авансы по налогам	650		2021г.	нет	0,54
Итого		118 653	х	х	х	100,0

На 31.12.2021 г. сомнительная дебиторская задолженность отсутствует.

Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность»

№ п/п	Наименования контрагента	Сумма	Предмет задолженности	Дата возникновения	В том числе просроченная задолженность	% от общей суммы задолженности по статье
1	ООО «ДС»	1 628	Диспетчерское обслуживание	2021 г.	нет	1,52
2	ООО «Жилэкосервис»	17 831	Уборка МОП	2021 г.	нет	16,68
3	ООО «ЖЭУ-Королев»	43 739	ТО жилого фонда	2021 г.	нет	40,91
4	ООО «ЖЭУ-Юбилейный»	11 189	ТО жилого фонда	2021 г.	нет	10,47
5	ООО «Балашиха-лифт»	10 828	ТО лифтов	2021 г.	нет	10,13
6	АО «Теплосеть»	2 590	ГВС	2021 г.	нет	2,42
7	АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	1 779	Электроэнергия	2021 г.	нет	1,66
8	ООО «Первая компания»	682	ТО узлов учета	2021 г.	нет	0,64
9	Мособлгаз	399	Газ	2021 г.	нет	0,37
10	ООО «Сергиево-Посадский РО»	1 803	Вывоз мусора	2021 г.	нет	1,69
11	МособлЕИРЦ	3 270	Расчеты с населением	2021 г.	нет	3,05
12	АО «ВОДОКАНАЛ»	3 089	По суду	2021 г.	нет	2,9
13	Расчеты с персоналом	1 070	Заработная плата	2021 г.	нет	1
14	Расчеты по налогам и сборам	3 532	НДС, Тр. налог, налог на имущество, налог на землю, НДФЛ, взносы	2021 г.	нет	3,3
15	Прочие	3 477		2021 г.	нет	3,26
	Итого	106 907	х	х	х	100,0

На 31 декабря 2021г. сомнительная кредиторская задолженность отсутствует.

3.2 Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Расшифровка строки строка 2340 «Прочие доходы»

Строка ОФР	Наименование вида дохода	2021	2020
2340	Пени	644	11 955
	Реализация имущества	20 421	1 561
	Проценты к начислению по выданным займам	1 283	
	Цессия		64 310
	Восстановление тек. ремонта		2 837
	Резервы по сомнительным долгам	192 379	53 308
	Прочие	2 354	1 078
	ИТОГО	217 081	134 838

Расшифровка строки 2350 «Прочие расходы»

Строка ОФР	Наименование вида затрат	2021	2020
2350	Расходы на услуги банков	354	382
	Штрафы, пени	1 415	2 711
	Реализация имущества	2 985	
	Вознаграждение СД (вкл. взносы)	2 266	2 478
	Цессия		66 595
	Резервы по сомнительным долгам	208 423	77 513
	Прочие	239	1 100
	ИТОГО	215 682	150 779

3.3 Пояснения к существенным статьям Отчета о движении денежных средств

Строка ОФР	Наименование показателя	2021	2020
4119	Прочие поступления, в т.ч.	22 066	28 965
	Софинансирование	13 834	2 658
	Возврат госпошлины	844	1 081
	Взыскание (квартплата по ИЛ)	2 943	20 370
	Возврат ден. ср-в	4 445	4 324
4129	Прочие платежи, в т.ч.	34 520	50 322
	Оплата налогов	1 676	26 385
	НДС	4 345	25 892
	Налог на землю	542	433
	Оплата госпошлины (ущербы)	4 943	4 432
	Взыскание (квартплата в ЕИРЦ)	14 208	22 517

4. Связанные стороны и операции с ними

4.1 На дату составления отчетности Администрация г.о. Королев М.О. владеет 100% акций в уставном капитале АО «Жилсервис».

Уставный капитал АО «Жилсервис» составляет 40 121 000 (Сорок миллионов сто двадцать одна тысяча) рублей. Количество обыкновенных акций составляет 40 121 (сорок тысяч сто двадцать одна) штука, номинальной стоимостью 1 000 (одна тысяча) рублей.

Прибыль на одну акцию составляет 40 руб. 78 коп. (Пятьдесят рублей 75 копеек)

Дивиденды в отчетном периоде выплачены в размере 800 000 руб. (Восемьсот тысяч рублей).

4.2. Совет директоров

1.	Гилинский Глеб Борисович	Член Совета директоров
2.	Мещеряков Сергей Геннадьевич	Член Совета директоров
3.	Головки Светлана Владимировна	Член Совета директоров

4.	Полякова Инна Анатольевна	Член Совета директоров
5.	Сороковых Нина Александровна	Член Совета директоров
6.	Шабалдас Владимир Леонидович;	Член Совета директоров

Совету директоров в течении 2021 года начислено вознаграждение с учетом страховых взносов в размере 2 265 880,00 руб.

	З/п	Страховые взносы
Совет директоров	1 780 000,00	485 880,00

4.3. Связанные стороны

№ п/п	Наименование Организации	Вид услуги	№ договора
1.	АО «Теплосеть»	Отпуск и потребление тепловой энергии и горячей воды	№ 654 от 01.01.2005
2.	АО «Водоканал»	Водоснабжение и водоотведение (в т.ч. ОДН)	№ 2713
3.	ООО «Диспетчерская служба»	Диспетчерское обслуживание	№ 18/56 от 03.09.2019
4.	АО «Теплосеть»	Отпуск и потребление тепловой энергии и горячей воды (в т.ч. ОДН)	№ 1603
5.	ООО «МОСОБЛЕИРЦ»	Вознаграждение за организацию расчетов с населением	№ 812331818 от 01.05.2018
6.	АО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	Электроэнергия	№ 90111877 от 01.06.2018
7.	ООО «БАЛАШИХА ЛИФТ»	ТО лифтов	№ 18/58 от 01.12.2018

4.4 Основному управленческому персоналу в течении 2021 года начислено вознаграждение с учетом страховых взносов в размере 3 163 196,39 руб.

	З/п	Страховые взносы
Генеральный директор	2 567 211,09	595 985,30

5. Информация о событиях после отчетной даты

5.1. События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствует.

6. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

6.1. В отчетном периоде отсутствуют условные обязательства, последствия которых могут быть существенными для достоверной оценки финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Общества.

6.2. В 2021 году Обществом создавались резервы

- на оплату отпусков согласно учетной политике, по состоянию на 31.12.2021г. составил 164 091,28 руб.

- резерв на текущий ремонт согласно п.14п.1 ст.251НК, по состоянию на 31.12.2021г. составил 36 621 179,92 руб.

6.3. В 2021 году получены субсидии в сумме:

- Возмещение затрат, связанных с выполненным ремонтом подъездов в МКД 13 834 411,69 руб.

7. Информация об ином использовании основных средств

Аренда объектов основных средств, на дату составления отчетности: 13 помещений, общей S = 1 535,14 кв.м. Сумма по договору составляет 726 372,06 руб. в месяц.

8. Информация о прекращаемой деятельности

Общество не планирует прекращать деятельность.

Существенная неопределенность, связанная с событиями или условиями, которые в отдельности или в совокупности могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

9. Риски финансово-хозяйственной деятельности

Правовые риски

Судебные процессы, в которых Общество выступает в качестве истца либо ответчика, которые могут значительно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность общества, отсутствуют.

Налоговые риски

Изменение налогового законодательства влияет на деятельность Общества так же, как на деятельность иных хозяйствующих субъектов. В случае внесения изменений в порядок налогообложения и налогового администрирования, Общество вынуждено осуществлять свою деятельность с учетом таких изменений.

Риск изменения государственной политики

Общество ведет свою деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика на территории Российской Федерации и подвержено общему страховому риску, связанному с политической и экономической ситуацией в стране.

Факторы, создающие угрозу ответственности Общества по долгам третьих лиц, отсутствуют.

Общество предпринимает меры к предотвращению возникновения рисков и сокращения возможных потерь при наступлении рисков. В Обществе внедрен стандарт предприятия, предусматривающий проверку надежности потенциальных контрагентов, в т.ч. оценку их финансового состояния.

В Обществе осуществляется внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью руководителем Общества.

Управление рисками Общества осуществляется, как непрерывный циклический процесс принятия и выполнения управленческих решений. Этот процесс направлен на оптимизацию величины рисков в соответствии с интересами Общества и распространяется на все области его практической деятельности.

В период после 31 декабря 2021 г. не произошло событий, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества на 31 декабря 2021 г. и за отчетный год. Все факты хозяйственной деятельности, относящиеся к отчетному периоду, на дату составления отчетности отражены в учете.

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство проводит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

Генеральный директор

29.03.2022 г.



Е.А. Петров