

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Совхоз имени Ленина +»

ИНН 5003084135, КПП 500301001,
р/сч 40702810805540142843,
в Ульяновском филиале Банка «Возрождение»
(ПАО) г. Москва, к/сч 30101810900000000181,
БИК 044525181, ОГРН 1085003006637
Тел. 8 495 548 67 59
Факс 8 495 548 67 89

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА к бухгалтерской отчетности ЗАО «Управляющая компания Совхоз имени Ленина+» за 2016 год

Полное фирменное наименование организации: Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Совхоз имени Ленина+».

Сокращенное фирменное наименование организации: ЗАО «Управляющая компания Совхоз имени Ленина+».

Юридический адрес: РФ, 142715, Московская область, Ленинский район, п. Совхоз имени Ленина.

Дата государственной регистрации: 29.10.2008.

Дата начала ведения деятельности направленной на получение дохода: с 01.01.2009.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1085003006637

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: Межрайонная ИФНС России № 14 по Московской области.

Основной вид экономической деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда.

Уставный капитал: 5 000 000 руб. (100 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 50 000 руб. каждая).

Исполнительный орган общества: Директор - Гавшина Лариса Анатольевна.

Учредитель: Закрытое акционерное общество «Совхоз имени Ленина».

Численность сотрудников на 31.12.2016 г.: 73 человека.

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 164 от 23.04.2015 года.

Член НП СРО «МГУ ЖКЖ» с 31.10.2014 года (№ 0236 в реестре).

Информация об организации

Основной вид деятельности ЗАО «Управляющая компания Совхоз имени Ленина+» - Управление эксплуатацией жилого фонда (ОКВЭД – 70.32.1). Общество не является субъектом малого предпринимательства.

Текущая деятельность Общества заключается:

- в выполнении работ и оказании услуг по управлению многоквартирными домами;
- в осуществлении самостоятельного выбора подрядных организаций для предоставления жилищно-коммунальных и прочих услуг с последующим заключением договоров;

- в осуществлении контроля и требовании исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в т.ч. объема, качества и сроков предоставления собственниками жилищных, коммунальных услуг (ресурсов), а также согласованных сторонами прочих услуг;
- в приемке работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- в организации и предоставлении услуг по управлению, содержанию, ремонту многоквартирных домов, а также сохранности и надлежащего использования объектов жилищной сферы и инженерной инфраструктуры;
- в организации и предоставлении работ и услуг по надлежащему состоянию придомовых территорий, межквартальных дорог поселения, объектов благоустройства;
- в организации и предоставлении жилищно-коммунальных и прочих услуг потребителям, проживающим в многоквартирных домах;
- в организации системы контроля за качеством и объемом поставляемых потребителям жилищно-коммунальных услуг по каждому многоквартирному дому, находящемуся в управлении Общества;
- документальном оформлении регистрационного учета граждан, проживающих в многоквартирных домах.

Инвестиционную и финансовую деятельность Общество не осуществляло.

В 2016 году Общество не вело деятельности, которая будет прекращена в 2017 году.

Особенности учетной политики

- Учетная политика Общества на 2016 год была утверждена приказом № 44 от 31 декабря 2015 года.
- Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.
- В отчетном периоде Общество осуществляло списание материально-производственных запасов по средней себестоимости.
- Транспортно-заготовительные расходы Общества включаются в фактическую себестоимость МПЗ.
- Начисление амортизации объектов основных средств производится линейным способом (как в бухгалтерском, так и в налоговом учете). Срок полезного использования устанавливается на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы (ОКОФ).
- Управленческие расходы Общество включает в себестоимость работ по содержанию имущества многоквартирных домов.
- Общество применяет лимит стоимости основных средств для их учета в составе материально-производственных запасов в сумме 40 000 рублей.
- По объектам жилищного фонда, объектам благоустройства, находящимся за балансом начисляется износ на забалансовый счет.
- Инвентаризация основных средств, МПЗ, дебиторской и кредиторской задолженности производится по состоянию на 31 декабря отчетного года. Для этого приказом № 43 от 31.12.2015 года создана комиссия в составе пяти сотрудников Общества.
- Учет затрат на производство и реализацию работ, предоставлению услуг Общества ведется по видам и группируется по статьям затрат. Затраты подлежат включению в себестоимость работ услуг того отчетного периода, к которому они относятся, независимо от времени их оплаты.
- В бухгалтерском учете создается резерв на оплату отпусков сотрудников и резерв

по сомнительным долгам.

- Расходы будущих периодов подлежат отнесению на расходы в течение срока, к которому они относятся.
- Перечень лиц, уполномоченных действовать от лица Общества, а так же лиц получающих денежные средства под отчет, утверждается приказом руководителя.
- В Обществе с 2010 года действует операционная касса по приему платежей населения по ЖКУ.
- Пользуясь правом, предоставленным пунктом 5 статьи 149 Налогового кодекса РФ, Общество отказалось от применения льготы по НДС, которая предусмотрена подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149 части второй Налогового кодекса РФ, на период с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года.
- На основании Приказа Министерства Финансов РФ № 66н от 02.07.2010 года Общество формирует следующие формы бухгалтерской отчетности:

1. Бухгалтерский баланс по состоянию на 31.12.2016;
2. Отчет о финансовых результатах за 2016 год;
3. Отчет об изменениях капитала за 2016 год;
4. Отчет о движении денежных средств за 2016 год;
5. Пояснения к бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2016 год в виде таблиц;
6. Пояснительную записку.

Информация о финансовом положении организации.

Показатели	Значения показателя				Изменения	
	2016		2015		Тыс. руб.	%
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%		
АКТИВ						
1.Внеоборотные активы всего	5041	13,2	4838	15,6	+203	104,2
В т.ч. основные средства	4280	11,2	4532	14,6	-252	94,4
Отложенные налоговые активы	762	2,0	306	1,0	+456	249,0
2. Текущие активы всего	1126	3,0	906	2,9	+220	124,3
В т.ч. сырье и материалы	1070	2,8	849	2,7	+221	126,0
Расходы будущих периодов	56	0,2	57	0,2	-1	98,2
3. Дебиторская задолженность	30480	79,8	22714	73,3	+7766	134,2
- из них покупатели и заказчики	30344	79,4	22044	71,1	+8300	137,7
4. Денежные средства	1555	4,0	2539	8,2	-984	61,2
ПАССИВ						
1.Уставной капитал	5000	13,1	5000	16,1	0	0
2.Добавочный капитал						
3.Резервный капитал						
4. Нераспределенная прибыль	-9820	25,7	-8187	26,4	-1633	83,4

5. Займы и кредиты						
6. Кредиторская задолженность	41732	109,2	33337	107,6	+8395	125,2
В т.ч. поставщики и подрядчики	38410	100,5	29772	96,0	+8638	129,0
-по оплате труда	0	0	0	0	0	0
-по налогам и сборам	3322	8,7	3388	10,9	-66	98,1
-прочие кредиторы	0	0	177	0,6	-177	0
7. Прочие краткосрочные обязательства	1290	3,4	848	2,7	+442	152,1
7. Задолженность перед учредителем						
ВАЛЮТА БАЛАНСА	38202	100	30997	100	+3486	123,2

По текущим активам произошло уменьшение расходов будущих периодов, а запасы сырья и материалов увеличились. Существенный рост валюты баланса вызван ростом как дебиторской, так и кредиторской задолженности.

Анализ доходов и расходов и финансовых результатов

(тыс. руб.)

Показатель	Отчетный период 2016 год	Базовый период 2015 год	Изменения (+,-)
Выручка от реализации (без НДС)	179817	159580	+20237
Себестоимость реализованных услуг	181401	157707	+23694
Прибыль от реализации услуг	-1584	1873	-3457
Прочие доходы (без НДС)	1180	971	+209
Прочие расходы (без НДС)	-1684	-1557	-127
Чистая прибыль	-1633	1057	-2690

По результатам 2016 года был получен убыток в сумме 1 633 тыс. руб. В сравнении с 2015 годом прибыль уменьшилась на 2 690 тыс. рублей. Данный результат был получен в связи с ростом себестоимости услуг. Рост себестоимости опережает на 2% рост выручки от реализованных услуг.

Анализ выручки по операционным сегментам

(тыс. руб.)

Показатели	2016	2015	%
Основной вид деятельности всего	160244,7	139326,4	115,0
- содержание общего имущества многоквартирных домов	62747,7	57802,5	108,6
-коммунальные услуги	77474,5	65895,7	117,6
-капитальный ремонт	0	0	0
-текущий ремонт	0	0	0
- прочие услуги	20022,5	15628,2	128,1
Не основной вид деятельности	19572,3	20253,6	96,6
-услуги по благоустройству территории	19572,3	20253,6	96,6
Всего выручка от реализации услуг	179817	159580	112,7

Из таблицы видно, что рост выручки по основному виду деятельности связан с реализацией коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества МКД и прочих услуг. Рост произошел за счет увеличения объема коммунальных услуг расширения перечня прочих платных услуг населению и организациям. По услугам благоустройства выручка уменьшилась за счет уменьшения стоимости выполняемых работ по условиям заключенных контрактов.

Анализ себестоимости услуг

Статьи затрат	Сумма, тыс. руб.		
	2016 год	2015 год	Изменения (+,-)
Оплата труда	39 998	34 351	+5 647
Отчисления на социальные нужды	11 061	9 290	+1 771
Амортизация	252	221	+31
Материальные затраты всего:	7 178,8	7 130	+48,8
-материалы, инвентарь	7 178,8	7 130,0	+48,8
-основные средства	0	0	0
Услуги прочих сторонних организаций:	117 200,5	101 773,0	+15 427,5
-электроэнергия	16 071,3	13 066,9	+3 004,4
-газоснабжение	1 436,0	1 300,3	+135,7

-водоснабжение, водоотведение	17 790,5	15 907,2	+1 883,3
-теплоснабжение	44 312,5	36 484	+7 828,5
-текущий ремонт	0	0	0
-капитальный ремонт	0	0	0
-оплата услуг прочих сторонних организаций	35 010,9	32 675,6	+2 335,3
-арендная плата, содержание помещения	2 579,3	2 309,0	+270,3
-страхование лифтов	0,0	30,0	-30
Прочие затраты всего:	5 711,7	4 942	+769,7
- аудиторские услуги	80	80	0
- услуги банка	821,3	746,6	+74,7
-услуги связи	155,8	184,2	-28,4
-нотариальные расходы	4,7	10,4	-5,7
-обслуживание кассовых аппаратов	45,0	37,4	+7,6
- подписка	92,2	98,2	-6,0
-почтовые расходы	10,6	17,0	-6,4
-обслуживание компьютерных программ	773,4	424,6	+348,8
-канцелярские расходы	210,6	146,1	+64,5
-расходы аттестацию и охрану труда, отпуска	3 518,1	3 197,5	+320,6
Себестоимость	181 402	157 707	+23 695

Как видно из таблицы при увеличении выручки выросла и себестоимость реализуемых услуг, снижение расходов по отдельным статьям затрат обусловлено оптимизацией управленческих расходов. Увеличение расходов по оплате труда произошло за счет увеличения штата как профессионального состава, так и младшего обслуживающего персонала. Рост прочих затрат произошел за счет увеличения расходов на обучение и расходов на доработку программного обеспечения в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Анализ дебиторской и кредиторской задолженности

тыс. руб.

Показатель	31.12.2016	31.12.2015
Сумма дебиторской задолженности, тыс. руб.	30 480	22 714
Сумма кредиторской задолженности, тыс. руб.	41 732	33 337

Основные дебиторы: Население по оплате ЖКУ – задолженность 27 869,5 тыс. руб. Дебиторская задолженность населения погашается до 15 числа следующего месяца. Прочие покупатели и заказчики - 2 610,5 тыс. руб.

Основные кредиторы: ЗАО «Совхоз им.Ленина» - за коммунальные услуги 24 019,5 тыс.руб., ОАО «Мосэнергосбыт» - за электроэнергию 3 776,6 тыс.руб., ООО «Эко-Транс Видное» - за вывоз ТБО 1 750,8 тыс.руб., ООО ЧОП «КОЛОВРАТ» - за услуги охраны общего имущества многоквартирных домов 1 348,8 тыс. руб., ООО «Пронэт» - за услуги по обслуживанию видео и домофонных систем 602,7 тыс. руб., ЗАО «СервисЛифт» - за услуги по техобслуживанию лифтового оборудования 1 010,7 тыс. руб., ГУП МО «Мособлгаз» - за поставку газа населению 279,4 тыс. руб.

Кредиторская задолженность перед поставщиками по коммунальным услугам возникла в результате того, что население допускает задолженность по оплате платежей в размере одного-двух месяцев, что не позволяет своевременно рассчитаться за поставленные услуги.

Кредиторская задолженность с истекшим сроком давности отсутствует. По сомнительной дебиторской задолженности населения создан резерв по состоянию 31.12.2016 в сумме 1 519,8 тыс. руб.

Анализ движения денежных средств

(тыс. руб.)

Показатели	2016		2015	
	Сумма	%	Сумма	%
ПОСТУПЛЕНИЕ				
Денежные средства на начало года	2539	1,3	1588	0,5
Средства, полученные от потребителей	190117	99,4	317515	99,1
Прочие поступления	1093	0,6	1128	0,4
Итого	191210	100	320231	100
ПЛАТЕЖИ				
Приобретение ТМЦ, услуг	122541	63,8	259332	81,7
Оплата труда	39998	20,8	38537	12,1
Расчеты по налогам и сборам	29432,8	15,3	18776,1	5,9
Прочие расходы	222,2	0,1	1046,9	0,3
Итого платежи	192194	100	317692	100

Денежные средства на конец отчетного периода	1555		2539	
--	------	--	------	--

Из таблицы видно, что увеличились средства, полученные от покупателей и заказчиков за счет увеличения объема выполняемых работ. В структуре расходования денежных средств увеличилась доля на оплату налогов и сборов, средств, направленных на оплату труда. Наибольший удельный вес в платежах по налогам занимает НДС – 12 916,8 тыс. руб. и НДФЛ – 4 914,2 тыс. руб.

Анализ налогов и сборов во внебюджетные фонды

(руб.)

Наименование налогов и сборов	Фактически			Перечислено в 2017 году
	Начислено за год	Перечислено, зачтено	Сальдо	
НДС	32 755 747	32 820 755	-3 300 363	3 300 363
Подходный налог	4 914 199	4 914 199	0	0
Налог на имущество	90 839	91 848	-21 951	21 951
Всего налогов и сборов	37 760 785	37 826 802	-3 322 314	3 322 314
ПФР страховая часть	9 123 977	9 123 977	0	0
ПФР накопительная часть	0	0	0	0
ЕСН в части ФСС	478 174	478 174	0	0
ТФОМС	0	0	0	0
ФФОМС	1 821 473	1 821 473	0	0
Травматизм	82 147	82 147	0	0
Всего во внебюджетные фонды	11 505 771	11 505 771	0	0
Всего во внебюджетные фонды и налоги и сборы	49 266 556	49 332 573	-3 322 314	3 322 314

Анализ чистых активов

Чистые активы на начало периода (-3187) тыс. руб., на конец года (-4820) тыс. руб. Их размер не соответствует требованиям законодательства.

В соответствии со ст. 35 ФЗ № 208-ФЗ, вопрос о чистых активах Общества будет включен в повестку дня общего собрания акционеров для определения перечня дальнейших мер по приведению чистых активов общества в соответствие с уставным капиталом.

Размер базового убытка на акцию составил:

1 633 000 руб : 100 шт = 16 330 руб/ акцию

Основные средства

Основные средства Общества состоят из компьютерного, сантехнического и прочего оборудования, а так же из стоимости приобретенной в 2014 служебной квартиры. Стоимость ОС на начало отчетного периода составила 5 054,5 тыс. руб., на конец периода – 5 034,3 тыс. рублей. Стоимость ОС уменьшилась за счет списания демонтированной карусели.

Начисленная амортизация на начало года составила 522,4 тыс. руб., на конец года – 754,7 тыс. руб.

В 2016 году по договору аренды в пользование Общества предоставлено помещение по адресу п. Совхоз имени Ленина д. 15 корп. 1, площадью 191 кв.м. Стоимость арендованного помещения 1 388 тыс. руб. отражена на забалансовом счете 001.

Информация о доходах и расходах

Обществом установлен порядок признания доходов в бухгалтерском учете по методу начисления (отгрузке). В целях бухгалтерского учета доходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактического поступления оплаты. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от фактической выплаты денежных средств.

Учет доходов и расходов Общества ведется в разрезе различных видов и направлений деятельности организации.

В 2010 году Общество получило положительный финансовый результат 49 тыс. руб.

Убыток в 2011-2012 году был получен в результате увеличения расходов по капитальному ремонту многоквартирных домов, которые Обществу пришлось авансировать в части средств населения участвующих в финансировании данных работ, а так же за счет увеличения объема выполняемых работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов.

В 2013 году получена прибыль от реализации работ, услуг. Это связано с изменением порядка расчета за коммунальные услуги в многоквартирных домах, оснащенных общедомовыми приборами учета с 01.07.2013 года.

По результатам 2014 года Обществом получен убыток, связанный с проведением дорогостоящих работ по установке узлов учета на 14 многоквартирных домах, а так же в связи с приобретением служебной квартиры, для увеличения чистых активов Общества и приведения их в соответствие с уставным капиталом.

В 2015 году Обществом получен положительный финансовый результат 1 057 тыс. рублей, связанный со снижением себестоимости по отдельным видам услуг и оптимизацией расходов.

В 2016 году был получен убыток 1 633 тыс. руб., связанный с увеличением объема и себестоимости работ и услуг, увеличением штата работников со специальным профессиональным образованием.

Информация о связанных сторонах и по сегментам

Общество ведет свою деятельность на территории п. Совхоз им. Ленина. ЗАО «Совхоз им. Ленина» является единственным учредителем Общества, а так же крупнейшим поставщиком коммунальных услуг. Общество приобретает у ЗАО «Совхоз им. Ленина» услуги по тепло-водоснабжению и водоотведению, которые в дальнейшем реализует населению. В свою очередь Общество является поставщиком для ЗАО «Совхоз им. Ленина» в части реализации услуг по благоустройству.

Аффилированное лицо: ЗАО «Совхоз им. Ленина».

Реестр акционеров ведется в АО "РЕГИСТРАТОР Р.О.С.Т.".

Существенная информация

Пользуясь правом, предоставленным пунктом 5 статьи 149 Налогового кодекса РФ, Общество отказалось от применения льготы по НДС, которая предусмотрена подпунктами 29 и 30 пункта 3 статьи 149 части второй Налогового кодекса РФ, на период с 01 января 2016 года по 31 декабря 2016 года.

Информация об условных фактах хозяйственной деятельности

В результате постоянно образующейся задолженности населения по оплате ЖКУ Общество ведет претензионную работу, направленную на уменьшение долга. Договорно-правовая служба Общества подает иски в суды общей юрисдикции на взыскание средств должников. На 31 декабря 2016 года в суде находится 31 иск на сумму 1 845,9 тыс. руб. Вероятность получения положительного результата по искам составляет 95%.

Информация о целевом финансировании

В связи со вступлением в силу Федерального закона № 320-ФЗ от 16.11.2011, по которому средства собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами управляющих организаций, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, относятся к средствам целевого финансирования.

Средства на текущий и капитальный ремонт не являются доходом Общества, а так же не отражаются в реализации услуг Общества, согласно п.2 ст.1 ПБУ 9/99 и ПБУ 10/99.

Для учета средств целевого финансирования в Организации применяется счет 86 с аналитической разбивкой по каждому многоквартирному дому.

В целях сбора средств для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах в 2014 году, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, создан региональный оператор НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов». В соответствии с агентским договором, Общество не является получателем платежей населения в части оплаты за капитальный ремонт. По домам 5,10,11,13,15,16 с апреля 2016 года, согласно протоколов общих собраний собственников, оплата за капитальный ремонт включена в общую квитанцию по оплате ЖКУ. Собранные средства собственников перечисляются Обществом на счета НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов». Остальные собственники самостоятельно перечисляют средства на расчетный счет НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

Директор



_____*Гавшина Л.А.*

Главный бухгалтер

_____*Цуркан А.В.*