

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерскому балансу**  
**и отчету о финансовых результатах**  
**АО «Жилцентр СК»**  
**за 2019 год**

Москва

## 1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Акционерное общество «Жилцентр СК».*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

*АО «Жилцентр СК».*

*Адрес (место нахождения) юридического лица:*

Место нахождения: 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д. 4., к.2, помещение XXV;

Почтовый адрес: 109548, г. Москва, ул. Гурьянова, д. 4., к.2, помещение XXV;

Телефон: (495) 735-55-11;

Адрес страницы в сети интернет: <http://gilcentr-sk.ru>

*Сведения об образовании юридического лица:*

АО «Жилцентр СК» зарегистрировано 29.11.2000 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Москве. Основной государственный регистрационный номер 1037739016743, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006885125 от 05.01.2003 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7709324424**

Код причины постановки на учет (КПП): **772301001**

### **Правовое положение общества.**

Общество является юридическим лицом и имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе. Общество может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Бухгалтерская отчетность АО «Жилцентр СК» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

### **Акционерный капитал**

Уставный капитал АО «Жилцентр СК» (далее – Общество) составляет 100 000,00 (Сто тысяч) рублей и разделен на 100 (сто) штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей каждая.

### **Структура акционерного капитала**

Наименование организации	Ед.изм.	Всего акций	В том числе:		Доля в уставном капитале
			привилегированных	обыкновенных	
Уставный капитал, всего	шт.	100	0	100	100%

### **Данные о ценных бумагах**

Уставный капитал АО «Жилцентр СК» оплачен полностью.

### **Сведения о регистраторе**

Держателем реестра Общества является Регистратор, с которым заключается договор на ведение и хранение реестра акционеров. Утверждение Регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора входит в компетенцию общего собрания акционеров.

Решением Общего собрания акционеров Общества утвержден Регистратор – акционерное общество «Реестр», осуществляющий ведение и хранение Реестра Эмитента, включающий в себя сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу персональных данных физических лиц (их уполномоченных и законных представителей) в порядке и объеме, предусмотренном условиями Договора № 09-11/5 от 23.11.2009 года и действующим законодательством на рынке ценных бумаг.

Лицензия на осуществление деятельности по ведению Реестра № 045-13960 000001 от 13.09.2002 г. выдана ФКЦБ России без ограничения срока действия.

Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Реестр»

Сокращенное фирменное наименование:

АО «Реестр»

Юридический адрес: 129090, Москва, Б. Балканский переулок, д.20, стр.1

Фактический адрес: 129090, Москва, Б. Балканский переулок, д.20, стр.1

Телефон: (495) 617-01-01

Основным видом деятельности АО «Жилцентр СК» является:

- управление жилищным фондом и нежилыми помещениями, в том числе выполнение функций управляющей компании;
- инженерная диагностика технического состояния и режима функционирования систем: техническое обслуживание, текущий ремонт, разработка ТЭО, ТЭР, бизнес – планов и др. в области технической эксплуатации и управления жилищным фондом и нежилыми помещениями;
- экспертиза технической документации и ремонт;
- внутренние отделочные работы и т.д.

АО «Жилцентр СК» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Списочная численность работников АО «Жилцентр СК» на 31 декабря 2019 г. составила 63 человека.

**Органами управления АО «Жилцентр СК» являются:**

Общее собрание акционеров;

Единоличный исполнительный орган (генеральный директор);

Руководство текущей деятельности Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества (генеральным директором). Исполнительный орган Общества подотчетен Общему собранию акционеров.

Принятие решений общим собранием принимается единственным акционером.

Единственный акционер Общества – Яценко Оксана Евгеньевна.

Органом контроля финансово - хозяйственной деятельностью Общества является ревизионная комиссия (ревизор) для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества. Заседания ревизионной комиссии проводятся в форме совместного присутствия членов ревизионной комиссии для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование. Решение ревизионной комиссии принимаются, а заключения утверждаются большинством голосов присутствующих на заседании членов ревизионной комиссии поименным голосованием.

### **Сведения об аудиторе**

Полное фирменное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАВОВЕСТ Аудит»;

Сокращенное фирменное наименование:

ООО «ПРАВОВЕСТ Аудит»;

Место нахождения: 115093, г. Москва, 1-ый Щипковский переулок, д.20., этаж 7, ком.8, 9;

Почтовый адрес: 115093, г. Москва, 1 –ый Щипковский переулок, д.20., этаж 7, ком.8, 9;

Телефон: (495) 231-23-21

[www.audit@pravovest.ru](mailto:www.audit@pravovest.ru)

**Коллегиальный исполнительный орган** Уставом Общества не предусмотрен.

## **2. Учетная политика**

Учетная политика по бухгалтерскому учету АО «Жилцентр СК» (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества № 30/12-18 от 30.12.2018, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции акционерного общества «Жилцентр СК» (далее – Общество).

Бухгалтерская отчетность АО «Жилцентр СК» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ “О бухгалтерском учете” и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

### **Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства**

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

### **Основные средства**

Основными средствами признаются активы, отвечающие критериям, определенным п. 4 ПБУ 6/01 Приказ Минфина России от 30.03.2001 N 26н (ред. от 16.05.2016) "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01" (Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2001 N 2689)

Инвентарным объектом собственных и арендуемых основных средств признается отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций.

При наличии у одного объекта нескольких частей с разными сроками использования, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

Аналитический учет основных средств ведется по видам основных средств, по местам хранения (ответственным лицам).

Классификация вновь поступающих инвентарных объектов по их группам и подгруппам определяется постоянно действующей комиссией по приему, вводу в эксплуатацию и списанию основных средств, состав которой утверждается приказом директора организации, на основании «Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

### **Финансовые вложения**

К финансовым вложениям относятся активы, отвечающие критериям, определенным в п. 2 ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». (в ред. Приказов Минфина России от 18.09.2006 N 116н, от 27.11.2006 N 156н, от 25.10.2010 N 132н, от 08.11.2010 N 144н, от 27.04.2012 N 55н).

Финансовые вложения учитываются на балансовом счете 58 «Финансовые вложения» и подразделяются на долгосрочные и краткосрочные в зависимости от предполагаемого срока их использования.

Финансовые вложения являются долгосрочными в случае, если предполагаемый срок их использования превышает 12 месяцев. Финансовые вложения являются краткосрочными в случае, если предполагаемый срок их использования не превышает 12 месяцев.

Перевод долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные финансовые вложения не производится.

Финансовые вложения принимаются к учету по первоначальной стоимости, под которой понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением НДС.

Текущая стоимость финансовых вложений не определяется.

### **Материально-производственные запасы**

В соответствии с п. 2 ПБУ 5/01 в качестве материально-производственных запасов (МПЗ) к учету принимаются следующие активы:

- используемые в качестве сырья и материалов при выполнении работ, оказании услуг;
- используемые для управленческих нужд;
- активы, удовлетворяющие критериям отнесения к основным средствам, стоимостью до 100 000 рублей за единицу;
- инвентарь, инструмент, хозяйственные принадлежности со сроком службы менее года;
- специальная одежда и средства индивидуальной защиты работников организации.

Единицей учета материально-производственных запасов является один предмет (номенклатурный номер) в однородной группе.

#### **1.1. Организация учета материалов**

Аналитический учет материалов ведется по каждой группе однородных предметов.

Поступление материалов отражается на счете 10 «Материалы» без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Приемка и оприходование материалов в местах хранения оформляется Приходным ордером (унифицированная форма М-4).

#### **1.2. Особенности учета спецодежды, спецобуви и средств индивидуальной защиты**

Специальная одежда, специальная обувь, средства индивидуальной защиты (СИЗ) (брюки, костюмы, куртки, ветровки, различная специальная обувь, рукавицы, перчатки и т.п.) при принятии к

учету признаются материально-производственными запасами независимо от стоимости и срока полезного использования.

Спецодежда, находящаяся в собственности организации, учитывается до передачи в производство (или эксплуатацию) в составе оборотных активов организации на отдельном субсчете 10.10 «Специальная оснастка и специальная одежда на складе».

Списание в производство стоимости специальной оснастки и специальной одежды сроком полезного использования более 12 месяцев производится линейно, исходя из сроков ее полезного использования (п.26 Методических указаний по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды, утв. Приказом Минфина РФ от 26.12.2002г. №135н). (с изменениями на 24 декабря 2010 года).

### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные АО «Жилцентр СК» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

### **Задолженность покупателей и заказчиков**

Для обобщения информации о расчетах с поставщиками и подрядчиками предусмотрен счет 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине обязательств.

Кредиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, списывается по особому распоряжению руководителя с отнесением указанных сумм на финансовые результаты хозяйственной деятельности.

#### **Учет расчетов с покупателями и заказчиками.**

Для обобщения информации о расчетах с покупателями предусмотрен счет 62.01 «Расчеты с покупателями и заказчиками».

Дебиторская задолженность покупателей (населения - физические лица) учитывается в сумме выставленных квитанций оплаты жилищно-коммунальных услуг на основании условий договоров управления, а также выставленных счетов на основании условий договоров на продажу продукции, работ и услуг для нежилых помещений.

Оплата население жилищно-коммунальных услуг производится на основании Единого платежного документа (ЕПД), введенного Постановлением Правительства Москвы .

Производимый по квитанции (ЕПД) для населения либо по счету (для нежилых помещений) платеж за определенный период включает в себя:

- оплату за содержание и ремонт помещения (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме),

- оплату за обслуживание аварийно-диспетчерской службы;

- оплату за пользование коллективной антенной, радиоточкой и домофонами;

-оплату за стоянку автомобилей.

Коммунальные услуги

-водоотведение,

-горячее водоснабжение,

-отопление,

-холодное водоснабжение.

Данные по начислению составляют выручку организации.

Введен с 01.01.2012г. отдельный учет с выделением коммунальных услуг населению.

Выручку организации так же составляет:

1.Сумма субсидий из бюджета г. Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер получаемых субсидий определяется договором с ГКУ «ЗАО» и ГКУ «ИС ЮВАО».

2.Сумма получаемых от специализированных организаций (ГЦЖС) **льгот**, предоставленных населению по основаниям, установленным следующими законодательными актами.

**выручкой организации не является:**

-сумма льгот отраженная в ставке на оплату за содержание и ремонт помещения (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) изначально при начислении данной услуги включена в выручку организации,

- сумма льгот отраженная в оплате за отопление, за водоотведение (канализацию), за холодную и горячую воду представляет сумму, возмещаемую ресурсоснабжающей организации, и является выручкой ресурсоснабжающей организации.

**Выручкой организации не является** сумма соц.найма - сумма платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения.

#### **Уставный, добавочный и резервный капиталы**

Для обобщения информации о состоянии и движении уставного капитала в бухгалтерском учете используется балансовый счет 80 «Уставный капитал».

Изменение величины уставного капитала (уменьшение или увеличение) производится по решению учредителей с соблюдением всех действий, предусмотренных законодательством РФ.

Основанием для бухгалтерских записей по счету 80 «Уставный капитал» являются внесенные и зарегистрированные в установленном порядке изменения в учредительные документы.

#### **Налоги и налогообложение**

##### **Расчеты по налогу на добавленную стоимость:**

В целях налогообложения для АО «Жилцентр СК» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы. Организация является налогоплательщиком налога на добавленную стоимость (п.1 ст. 143 НК РФ).

Не включаются в налоговую базу по НДС денежные средства, взимаемые управляющей организацией с собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном жилом доме в оплату коммунальных услуг, поскольку управляющая организация не создает добавленной стоимости при оказании коммунальных услуг. Самостоятельный экономический интерес управляющей организации состоит в том, что оплата ее деятельности по обеспечению предоставления

коммунальных услуг путем заключения договоров с организациями коммунального комплекса является составляющей тарифа на содержание и ремонт жилого помещения, лежащего в основе учета выручки от реализации услуг управляющей организации.

Организация осуществляет деятельность, операции по которой не подлежат налогообложению (освобожденные от налогообложения) (ст. 149 НК РФ):

реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги) (пп.30 п.3 ст. 149 НК РФ).

### **Расчеты по налогу на прибыль**

Метод признания доходов и расходов для целей налогообложения – метод начисления.

#### **Признание доходов**

Доходы АО «Жилцентр СК» подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

#### **Признание расходов**

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

Общество калькулирует полную производственную себестоимости оказанных услуг, выполненных работ, реализованной продукции без выделения управленческих и коммерческих расходов.

#### **Инвентаризация имущества и обязательств**

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора АО «Жилцентр СК».

### **3. Анализ и оценка структуры баланса и динамика прибыли**

#### **Анализ и оценка структуры баланса**

Структура баланса характеризуется следующими показателями:

	<b>31.12.2019</b>
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,54
Коэффициент покрытия или текущей ликвидности	1,14
Коэффициент автономии (финансовой зависимости)	0,12
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,99



Чистые активы	5 200
Чистая прибыль организации	5 200

**Коэффициент абсолютной ликвидности:**

$(КФВ + ДС) : КО$ , где

**КФВ** – краткосрочные финансовые вложения (строка 250 бухгалтерского баланса);

**ДС** – денежные средства (строка 260 бухгалтерского баланса);

**КО** – величина краткосрочных обязательств (строка 690 бухгалтерского баланса).

**Коэффициент покрытия текущей ликвидности**

$ОА : КО$ , где

**ОА** – сумма оборотных активов

**КО** – величина краткосрочных обязательств .

**Коэффициент автономии (финансовой зависимости)**

$СК : А$  где

**СК** – собственный капитал

**А**– сумма актива баланса.

**Коэффициент маневренности собственного капитала**

$(СК - ВНА) : СК$ , где

**СК** – собственный капитал

**ВНА** – сумма внеоборотных активов.

## Пояснения к бухгалтерскому балансу

### 1. Нематериальные активы и расходы на НИОКР

1. Наличие и движение нематериальных активов – отсутствует
- 1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией – отсутствует.
- 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью - отсутствуют.
- 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР – отсутствуют.
- 1.5. Незаконченное и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов – отсутствуют.

### 2. Основные средства.

- 2.1. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации – отсутствуют.
- 2.2. Иное использование основных средств- отсутствует.

### 3. Финансовые вложения

- 3.1. Наличие и движение финансовых вложений – отсутствует.
- 3.2. Иное использование финансовых вложений – отсутствует.

### 4. Запасы.

- 4.2. Запасы в залоге – отсутствуют.

## 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность на 01.01.2020 года составляет 21 401 000 тыс. руб., характеризующие величину как долгосрочной, так и краткосрочной дебиторской задолженности. В дебиторскую задолженность входит:

Задолженность покупателей и заказчиков за отгруженные товары, или выполненные услуги. Авансы, оплаченные поставщикам и подрядчикам Подотчетные суммы, выданные подотчетным лицам на различные нужды (например, приобретение материалов).

Долги по займам и ссудам выданным, например, работникам организации.

Кредиторская задолженность на 01.01.2019 года составляет 38 688 000 тыс.руб.

В составе кредиторской задолженности выделяется задолженность организации:

- перед поставщиками и подрядчиками (остатки по состоянию на отчетную дату по кредиту счетов 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками» и 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами»);
- перед персоналом организации (остаток по кредиту счета 70 «Расчеты с персоналом по оплате труда»);
- перед бюджетом (остаток по кредиту счета 68 «Расчеты по налогам и сборам»);
- перед государственными внебюджетными фондами (кредитовый остаток по счету 69 «Расчеты по социальному страхованию и обеспечению»);
- по полученным займам и кредитам (остатки по кредиту счетов 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам»);
- перед прочими кредиторами (кредитовые остатки по счетам: 71 «Расчеты с подотчетными лицами», 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям» и другие).

Просроченные дебиторская и кредиторская задолженность - отсутствуют.

## 7. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства на 01.01.2020 год – отсутствуют.

## 8. Информация о существенных фактах

Раскрытие информации в виде Сообщений о существенных фактах Обществом не производилось.

Основание: Приказ ФСФР от 16.03.2005 г. № 05-5/пз-н «Об утверждении Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг». (в ред. Приказов ФСФР РФ от 01.11.2005 N 05-57/пз-н, от 12.01.2006 N 06-6/пз-н, от 10.10.2006 N 06-117/пз-н).

## 9. События после отчетной даты

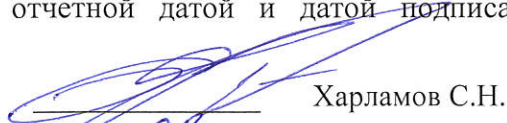

События после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

«05» апреля 2020 года



  
Харламов С.Н.  
  
Грабчак О.В.