ПОЯСНЕНИЯ
к годовой бухгалтерской отчетности за 2016 год
ООО "УК "ФЕНИКС"

Основные сведения об организации

ООО "УК "ФЕНИКС"
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ФЕНИКС»
Юридический адрес: 127576, г. Москва, ул. Илимская, д.3, корп.1
ОГРН 1117746161422

Предприятие состоит на учете в налоговом органе по месту нахождения в ИФНС № 15 по г. Москве с присвоением ему ИНН/КПП 7715854959/771501001

Генеральный директор Романская Любовь Михайловна (на основании Устава)

ООО "УК "ФЕНИКС" является малым предприятием и сдает упрощенную бухгалтерскую и налоговую отчетность.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона №129-ФЗ от 21.11.1996 г. «О бухгалтерском учете», действующего по 31 декабря 2016 г включительно.

Существенных отступлений от правил ведения бухгалтерского учета в 2016 г. не возникало.

Деятельность осуществлялась Предприятием на протяжении всего периода 2016 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Сведения об учетной политике организации

Бухгалтерский учет на предприятии осуществлялся бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством заместителя генерального директора по финансово-экономической деятельности с использованием компьютерной технологии (бухгалтерская программа 1С:Предприятие 8.2) и учетных регистров, предусмотренных в ней.

Предприятие использует формы первичных учетных документов, утвержденных Госкомстатом РФ

Предприятие применяет стандартный План счетов, утвержденный Приказом Минфина от 31.10.2000 № 94н.

Инвентаризация имущества и обязательств за 2016 год проводилась согласно Приказу № 62 от 30.12.2016 г.:
- в отношении внеоборотных активов до 20 февраля 2017 года
- в отношении оборотных активов до 20 февраля 2017 года
- в отношении кредиторской задолженности до 20 февраля 2017 года

Расходы организации учитывались на 20 и 26 счете.

На счете 20 «Основное производство» отражались прямые расходы, связанные непосредственно с выполнением работ и оказанием услуг. Прямые расходы учитывались на счете 20 в разрезе экономических элементов. Расходы, учтенные на счете 20, в полном объеме списывались ежемесячно со счета 20 «Основное производство» в дебет счета 90.2 «Себестоимость продаж».

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывались расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом. Расходы, учтенные на счете 26, в полном объеме списывались ежемесячно со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90.8 «Управленческие расходы».

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражались на счетах 20 и 26 и списывались равномерно в течение срока, к которому они относятся, либо принятого самостоятельно срока в зависимости от характера затрат, учтенных на данном счете в соответствии с приказом руководителя предприятия в налоговом учете, в бухгалтерском учете - единовременно.

Доходы от содержания и обслуживания жилищного фонда; льготы в связи с применением регулируемых цен; доходы от поставщиков коммунальных услуг, доходы от собственников и арендаторов нежилых помещений; платные услуги учитывались на счете 90.01 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения».

Прочие доходы: выпадающие доходы по содержанию и обслуживанию жилого фонда и коммунальных услуг на счете 91.01 «Прочие доходы и расходы».

Информация о капитале

Размер уставного капитала Предприятия на 31.12.2016 г. 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

Увеличение уставного и добавочного капитала не происходило.

Информация о внеоборотных активах

У Предприятия отсутствовали на начало и конец 2016 года и в течение отчетного периода нематериальные активы.

Предприятие в 2016 году не получало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.
Основных средств в обществе нет.

Материалы учитывались на счете 10 «Материалы» по цене приобретения с учетом расходов, указанных в ПБУ 5/01. Операции по заготовлению и приобретению материально-производственных запасов отражались в бухгалтерском учете без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Списание материалов в производство производилось по средней себестоимости.

Информация о финансовых вложениях

У Предприятия отсутствовали на начало и конец 2016 года и в течение отчетного периода финансовые вложения.

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности

Сведения о наличии на начало и конец 2016 года и движении в течение отчетного периода отдельных видов дебиторской и кредиторской задолженности представлены Предприятием отдельно в табличной форме к Пояснениям.

Информация о полученных кредитах (займах)

У Предприятия отсутствовали на начало и конец 2016 года и в течение отчетного периода полученные кредиты (займы).

Информация об оценочных значениях

В 2016 году Предприятие не оценивало дебиторскую задолженность на предмет наличия сомнительной и не формировало резерв по сомнительным долгам.

Кредиторская задолженность со сроком исковой давности и не возможная к взысканию списана на внереализационные расходы.

Дебиторская задолженность со сроком исковой давности отнесена во внереализационные доходы общества.

Предприятие не оценивало материально-производственные запасы на предмет их обесценения и не создавало соответствующий резерв.

Сведения о событиях после отчетной даты и условных фактах хозяйственной деятельности

У Предприятия отсутствуют события после отчетной даты и условные факты хозяйственной деятельности.

Информация о выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей организации

Движения в течение отчетного периода выданных и полученных обеспечениях обязательств и платежей организации не было.

Выручка (доходы) от реализации

Доходами от обычных видов деятельности признается выручка от поступлений, связанных с выполнением работ, оказанием услуг, являющихся предметом деятельности Предприятия. При определении выручки Предприятие использовало метод начисления, предусматривающий выполнение условий, определенных пунктом 12 Приказа Минфина РФ от 6 мая 1999 г. N 32н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99".

Выручкой являются доходы, полученные за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые нанимателям и собственникам жилых помещений, а также за услуги по эксплуатации нежилых помещений.

Доходы, полученные за оказанные услуги по сбору оплаты средств за пользование антенной, страхование жилых помещений, техническое обслуживание запирающих устройств и др. в виде вознаграждения отражаются также как выручка предприятия.

Выручка отражается в бухгалтерском учете на счете 90.01.1 «Выручка».

Субсидии, полученные из бюджета города на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, учитываются в составе прочих доходов на счете 91.01 «Прочие доходы».

Доходы/расходы от реализации в 2016 году составили:

Показатель	Сумма дохода, тыс. руб.	Процент к общему объему доходов
Коммунальные услуги населению	249 250	48,55
Коммунальные услуги по нежилым помещениям	10 065	1,96
Обслуживание паркингов	6283	1,22
Прочие услуги населению	6 939	1,35
Содержание и ремонт общего имущества	208 417	40,60
Прочие доходы	6 321	1,23
Субсидии на ремонт общего имущества МКД	22 216	4,33
Субсидии на содержание и ремонт территории дорог	3 887	0,76
ИТОГО	**513 378**	**100**

В 2016 года Предприятие не получало выручку в результате выполнения договоров строительного подряда и договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами.

Расходы, связанные с реализацией

Учет затрат ведется Предприятием в разрезе видов затрат по объектам учета (по видам работ, услуг, подразделениям), а также по объектам учета в разрезе производственных (прямых) и управленческих (косвенных) расходов.

В бухгалтерском учете Предприятие организовало учет по статьям затрат с применением системы счетов:

- счета 20 «Основное производство» - отражены прямые расходы, связанные непосредственно с выполнением работ и оказанием услуг;
- счета 26 «Общехозяйственные расходы» - отражены расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом.

Расходы, связанные с реализацией в 2016 году составили:

Статья прямых расходов	Сумма расхода, тыс. руб.	Процент к общему объему прямых расходов
Коммунальные услуги населению	264 239	61,19
Коммунальные услуги по нежелым помещениям	3 602	0,83

Электроэнергия на общедом. нужды	4 114	0,95
Содержание и ремонт детских игровых площадок	6 704	1,55
Содержание и ремонт паркингов	6 183	1,43
Санитарное содержание жилого фонда	29 437	6,82
Эксплуатация жилого фонда Приведение в порядок подъездов	115 217	26,68
Прочие	2 336	0,54
ИТОГО	**431832**	**100**

Прочие внереализационные расходы	Сумма, тыс. руб.	Процент к общему объему прочих расходов
госпошлина	1 212	1,3
Отчисления в оценочные резервы	3 462	3,7
Резервы по сомнительным долгам	28 578	30,5
Штрафы, пени	5 572	6
Услуги банков	5 979	6,4
Прочие внереализационные расходы (результаты инвентаризации, корректировка сальдо)	48 756	52,1
ИТОГО	**93 559**	**100**

Управленческие расходы 40 760 тыс. руб.

Учет налога на добавленную стоимость

Учет налога на добавленную стоимость в бухгалтерской отчетности 2016 года производился в соответствии со ст. 146, 176 главы 21 Налогового кодекса на счетах 19.1; 19.3; 19.6; 68.2; 98.5 в соответствии с утвержденным планом счетов.

Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности

Расходы, учтенные на счете 20 «Основное производство» ежемесячно списывались в дебет счета 90 «Продажи» субсчет 90.2 «Себестоимость продаж».

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в качестве условно-постоянных списывались в дебет счета 90 «Продажи» субсчет 90.8 «Управленческие расходы».

При формировании финансового результата деятельности от обычных видов деятельности и определении себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг

управленческие расходы признавались отдельно от себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания (директ-костинг).

На основании пункта 65 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации утверждения приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н учитывается разница между начислениями потребителям тепла в течение года и фактически поставленным теплом за год ресурсоснабжающими организациями до проведения перерасчетов потребителям в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 приложения N 2 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 (Один раз в год корректировка производится по итогам всех 12 месяцев прошедшего года) На основании выставленных счетов от ПАО МОЭК убыток за 2016 год по данной статье составил 4 799 688,57 руб.)без НДС

ООО «УК «ФЕНИКС» на основании лицензии № 28 от 27.03.2015 года осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными в пгт. Нахабино Красногорского района Московской области (обособленное подразделение)

В целях обеспечения жителей МКД коммунальными услугами по отоплению и горячему водоснабжению между ООО «УК «ФЕНИКС» и МУП «Нахабинские Инженерные Сети» заключен договор на подачу тепловой энергии № 28-Т/16 от 01.01.2016 года.

Решениями Арбитражного суда г. Москвы с ООО «УК «ФЕНИКС» в пользу МУП «НИС» была взыскана задолженность в общей сумме 20 262 879 рублей, без учета сумм неустойки и судебных расходов.

Решения были вынесены на основании исковых заявлений МУП «НИС», по которым задолженность была рассчитана без учета норматива расхода тепловой энергии, используемой для подогрева воды.

Управляющие компании в силу прямого запрета не имеют права начислять населению плату за горячее водоснабжение по двухкомпонентному тарифу свыше установленного норматива.

Распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 30 декабря 2010 г. № 85 с 1 января 2011 года, утверждены нормативы потребления коммунальных услуг в сфере теплоснабжения, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения для населения Красногорского муниципального района Московской области.

Пунктом 2 распоряжения установлено количество тепловой энергии, необходимой для подогрева 1 куб. м воды, равное 0,0595 Гкал/куб. м.

При указанных обстоятельствах, а также в связи с тем, что до настоящего времени не был утвержден экономически обоснованный тариф у ООО «УК «ФЕНИКС» возникли огромные убытки по разнице в начислениях за коммунальные услуги.

Для исправления возникшей ситуации Министром жилищно- коммунального хозяйства Московской области Хромушиным Е.А. было принято решение по подготовке проекта дорожной карты по переходу на одноставочный тариф по горячему водоснабжению,

включая расчет и утверждение норматива на подогрев воды с учетом СанПин 2.1.4.2496-09 (п. 3.1. Протокола № ПМ-120 от 05.09.2016 года).

В соответствии с пунктом 3.2. данного протокола так же решено проработать вопрос о заключении мировых соглашений между ресурсоснабжающими и управляющими организациями.

ООО "УК "ФЕНИКС" неоднократно обращалось в администрацию района и в Министерства ЖКХ. Указанные поручения до настоящего времени не исполнены.

03 марта 2017 года было проведено совещание под руководством заместителя председателя правительства Московской области Д.В. Пестова, на котором было принято решение обеспечить выпуск в г.о. Красногорск распорядительного документа с утверждением норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды для предоставления услуги по горячему водоснабжению. Также было дано поручение урегулировать вопрос расчета платы за горячее водоснабжение между ресурсоснабжающими и управляющими организациями.

Указанные поручения также до настоящего времени не исполнены.

Такая же ситуация с ресурсоснабжающей организацией ООО «Акватория».

В следствии чего Финансовый результат, полученный от основных видов деятельности в 2016 году составил –налоговые убытки в 2016 году в размере 13 737 712,00 руб., бухгалтерский убыток составил 15 054 136,70 руб.

Проведенный анализ финансово-хозяйственной деятельности ООО "УК "ФЕНИКС" определил ряд срочных мероприятий на 2017 и последующие года:
- необходимо ликвидировать или, по крайней мере снизить дебиторскую задолженность предприятия, что позволит высвободить значительные средства для предприятия. Для руководства и экономических служб предприятия нужно изучить динамику, состав, причины и давность образования дебиторской задолженности, установить, нет ли в ее составе сумм, нереальных для взыскания, или таких, по которым истекают сроки исковой давности. Если такие имеются, то необходимо срочно принять меры по их взысканию (ведение претензионной работы, обращение в судебные органы и др.). Исходя из этого, было бы целесообразно увеличить объемы выручки за счет коммерческих заказов, рентабельность которых достигает 150%. Недопущению дальнейшего увеличения дебиторской задолженности будет способствовать более тщательная проработка при заключении договоров, а именно, необходимо постоянное использование способов обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных ГК РФ, таких как, залог, неустойка, поручительство, задаток.

В целях снижения себестоимости и повышения рентабельности на данном предприятии необходимо продолжать проводить мероприятия по уже разработанному плану мероприятий по энергосбережению.

Продолжаются судебные разбирательства по расчетам за подогрев холодной воды.

Поданы кассационные жалобы на Исковые заявления в сторону ООО УК Феникс в суд на разницу в тарифах. Это не проблема управляющей компании, так как мы начисляем

жителям за тепло и подогрев в соответствии с действующим нормативом. А МУП НИС, Акватория выставляет счета и требует оплату по своим расчетам и на большую сумму. Данную разницу в тарифах на основании действующего законодательства обязана компенсировать РСО или Администрация района, и ни каким образом это бремя не должно ложиться большим убытком на управляющую компанию и тем более на жителей.

Информация об исправлении существенных ошибок прошлых лет

Предприятием признается существенной ошибка, приводящая к искажению показателя соответствующей строки бухгалтерской (финансовой) отчетности. Существенная ошибка определяется как наименьшая из двух величин:

5% суммы активов по балансу за отчетный период, предшествующий совершению ошибки;

5% суммы выручки от реализации работ, услуг за отчетный период, предшествующий совершению ошибки.

В 2016 году существенных ошибок не исправлялось и не возникало.

Информация, сопутствующая бухгалтерской отчетности

- Основные виды деятельности Предприятия: выполнение работ связанных с управлением жилым и нежилым фондом, переданным в установленном порядке в хозяйственное ведение Предприятия и управление, производство продукции, оказание услуг для выполнения городских социально-экономических заказов, удовлетворение общественных потребностей и получение прибыли.

- Среднесписочная численность работников за прошедший календарный год составила 33 человека.

Генеральный директор **Романская Л.М.**

Заместитель генерального директора
по финансово-экономической деятельности **Н.С.Большакова**