

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому отчету ОАО «Управляющая компания»
за 2008 год.

Раздел 1. Общие сведения о деятельности организации.

1.1. Открытое акционерное общество «Управляющая компания» расположено по адресу г. Гусев, ул. Победы, 11 «А», ИНН 3902008170, КПП 390201001, ОКПО 73705932, ОГРН 1053911516174, зарегистрировано 06.08.2005 года. К выполнению хозяйственной деятельности организация приступила с 01.09.2005 года.

За период с 06.08.2005 года по 06.10.2008 года единственным учредителем общества являлась администрация городского округа МО «Гусевский городской округ», а с 06.10.2008 года учредителями общества стали: физическое лицо Иванченкова Ольга Михайловна с владением 75% акций и Администрация городского округа (мэрия) МО «Гусевский городской округ» с владением 25% акций. Размер Уставного капитала Общества составляет 100000 рублей. Уставный капитал Общества состоит из 100 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1000 рублей каждая. От имени администрации городского округа МО «Гусевский городской округ» полномочия акционера осуществляются Главой администрации.

1.2. На конец отчетного периода в организации работало 322 человек.

Организационно ОАО «Управляющая компания» состоит из следующих отделов и служб:

- Административно-управленческая служба (53 человек);
- Жилищно-эксплуатационный участок №1, 2, 3, 4 (41 человека);
- Подразделение по ремонту жилищного фонда (53 человек);
- Гараж (25 человек);
- Аварийно-диспетчерская служба (21 человек);
- Участок по благоустройству и санитарной очистке города (119 человек);
- Подразделение по обслуживанию внутридомовых электрических сетей (10 человек).

1.3. ОАО «Управляющая компания» оказывает следующие виды услуг:

- 1 выполнением работ, связанных с управлением жилым и нежилым фондом, объектами инженерной инфраструктуры
- 2 организация оказания населению жилищно-коммунальных услуг обеспечение эксплуатации, ремонта объектов жилищного хозяйства, на основании муниципального заказа
- 3 разработка и реализация программ развития жилищно-коммунальной сферы города
- 4 благоустройство города (озеленение, уличное освещение, содержание и ремонт дорог, тротуаров, ремонт и содержание дренажно-ливневой системы) вывоз бытовых отходов, экологический надзор и контроль
- 5 капитальный ремонт объектов жилищного хозяйства, систем водоснабжения водоотведения текущие содержание объектов назначения, на основании заказа Учредителя под выделенные денежные средства
- 6 выполнение комплекса работ и оказания платных услуг потребителям, предприятиям и организациям в устранении аварий на тепловых, водопроводных и электрических сетях, канализации, согласно заключенным договорам

Структура продаж ОАО «Управляющая компания» представлена в таблице.

	тыс. руб.
Выручка от реализации	2008года
1. Жилищные услуги (техобслуживание, кап.ремонт, ТБО и др.)	38350,3
%	29,0
2. Коммунальные услуги (отопление, ГВС, отопление организаций)	38188,0
%	28,9
3. Прочие услуги (вывоз ТБО, уборка территории, приватизация и др.)	7217,7
%	5,5
4. Финансирование (кап.ремонт, благоустройство и др.)	48263
%	36,6
Итого	132019
%	100

Раздел 2. Изменения в учетной политике.

2.1. В связи с изменением налогового законодательства и организацией новых способов ведения учета были внесены изменения и дополнения в учетную политику организации в целях налогообложения и бухгалтерского учета:

- Установить с 01 января 2008 года размер суточных: не более 100 рублей за каждый день нахождения в командировке на территории Калининградской области, не более 700 рублей за каждый день нахождения в командировке на территории РФ, не более 2500 рублей за каждый день нахождения в заграничной командировке.
- Установить налоговый период по НДС – квартал.
- Для бухгалтерского учета приобретенные транспортные средства в лизинг начислять амортизацию линейным способом, а для налогового учета начислять линейным способом с коэффициентом 3.

Раздел 3. Инвестиционная деятельность.

3.1. Основные производственные фонды компании состоят из транспортных средств, оборудования, оргтехники и производственных инструментов на сумму 10065074,68 руб. Все они находятся в эксплуатации.

Основные фонды изношены на 25,2%

Коэффициент износа ОС = $2540311,62 / 10065074,68 = 25,2$

3.2 Коэффициент текущей ликвидности.

Этот коэффициент характеризует общую обеспеченность организации оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств (используются данные формы № 1» Бухгалтерский баланс») и является частным от деления активов на пассивы одинаковой срочности:

К лик. - 33744 тыс. рублей : 29434 тыс. рублей = 1,15

Норматив данного показателя -2.

Данный коэффициент чуть выше 1, это свидетельствует о том, что предприятие эффективно использует свободные средства, но есть риск не расплатиться по обязательствам.

3.3 Коэффициент обеспеченности собственными средствами на конец отчетного периода.

Этот коэффициент рассчитывается следующим образом:

Строка 490 (итого по разделу 111 «Капитал и резервы») - строка 190 (итого по разделу 1 «Внеоборотные активы») : строка 290 (итого по разделу 11 «Оборотные активы»).

$K = (1699 \text{ тыс.руб.} - 7529 \text{ тыс.руб.}) : 33744 \text{ тыс. руб.} = -0,17$

Это свидетельствует о том, что коэффициент на конец отчетного периода имеет значение менее 0,1, то это означает, что для организации сложилась неблагоприятная ситуация.

Раздел 4. Финансовая деятельность.

4.1. По итогам работы ОАО «Управляющая компания» за 2008 год получена прибыль 7960 тыс. рублей. В 2008 году местный бюджет компенсировал затраты по капитальному ремонту в доле муниципального жилья.

Прочие доходы составили – 48262,8 тыс. рублей в т.ч.:

- льготы для населения за счет средств всех видов бюджетов- 12736,1 тыс. руб.
- продажа муниципального имущества ч/з аукцион - 232,2 рублей;
- содержание благоустройства города – 9129,3 ублей;
- Компесация выпадающих доходов -5136,6 руб.
- Возмещение затрат по уплате % по кредиту -1067,6 тыс. руб.
- капитальный ремонт жилого фонда и объектов благоустройства – 18558,6 тыс. руб.
- страховое возмещение – 32,8 рублей;
- пени по коммунальным услугам – 617,9 тыс. руб.
- доходы от разборки материалов- 139,8 тыс. руб.
- доходы от реализации материалов –22,1 тыс. руб
- списание кредиторской задолженности- 589,8 тыс. руб.

Прочие расходы составили – 4336,4 тыс. рублей в т.числе:

- расчетно - кассовое обслуживание и услуги банка по приему коммунальных платежей составил – 1395,7 тыс. рублей;
- % банка за пользование кредитом – 1527,4 тыс. рублей;
- налог на имущество - 107,4 тыс. рублей;
- охрана окружающей среды в пределах нормы – 400 тыс. рублей;
- госпошлина – 12,8 тыс. рублей;
- материальная помощь на похороны – 17 тыс. рублей;
- пени ИФНС – 1,4 тыс. рублей;
- судебные издержки(моральный вред)- 77,0 тыс. рублей;
- спонсорская помощь – 2,0 тыс. руб.
- списание дебиторской задолженности – 602,2 тыс. руб.
- штрафы – 93,5 тыс. рублей;
- прочие расходы по реализации материалов – 70,0 тыс. рублей
- возврат страх. Возмещения – 30,0 тыс. руб.

Раздел 5. Информация об аффилированных лицах

5.1. Состав аффилированных лиц по ОАО «Упрвляющей компании» :

1. Администрация городского округа (мэрия) МО «Гусевский городской округ» зарегистрированного по адресу: Калининградская область, г. Гусев, ул. Ульяновых, д.8. Администрация городского округа (мэрия) МО «Гусевский городской округ» владеет 25% уставного капитала.
2. Иванченкова Ольга Михайловна, зарегистрированная по адресу: Калининградская область, г. Гусев, переулок Строительный, д. 7 кв. 2, владеет 75% уставного капитала.
3. Нефедова Людмила Михайловна, зарегистрированная по адресу: Калининградская область, г. Гусев, ул. Железнодорожная, д. 27, кв. 8. Владение 0% акций ОАО «Управляющая компания». Осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа.

Директор ОАО «Управляющая компания»



Л.М.Нефедова

Главный бухгалтер ОАО «Управляющая компания»



Н.А. Филатова

