

Утвержден
Собранием акционеров ОАО «Управляющая компания»
Протокол № 15 от « 06 » 05 2013 г.
Совет директоров ОАО «Управляющая компания»
Протокол № 22 от « 03 » 04 2013 г.

Годовой отчет


Открытого акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» за 2012 год

Директор ОАО «Управляющая компания»


А.Н.Вакуленко

Главный бухгалтер

ОАО «Управляющая компания»


И.Ф.Позднякова



Содержание

1. Сведения об обществе	.....
2. Положение общества в отрасли	.....
3. Приоритетные направления деятельности общества и итоги отчетного года	.....
4. Отчет совета директоров общества.	.....
5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества	.....
6. Перспективы развития общества	.....
7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества	.....
8. Крупные сделки	.....
9. Совет директоров общества	.....
10. Единоличный исполнительный орган	.....
11. Сведения о вознаграждении членам Совета директоров Общества и директору Общества	.....
13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения	.....

1. Сведения об обществе

1.1. Полное фирменное наименование

Открытое акционерное общество "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ"

1.2. Место нахождения и почтовый адрес

Место нахождения: Российская Федерация, Калининградская область г. Гусев, улица Победы, 11А

Тел. (840143)3-54-84 Факс (840143)3-54-84

Почтовый адрес: 238051, Российская Федерация Калининградская область г. Гусев, улица Победы, 11А

1.3. Сведения о государственной регистрации общества

Дата государственной регистрации общества: 06 августа 2005 г.,

Орган, осуществляющий государственную регистрацию:

Межрайонная ИФНС России №2 по Калининградской области

Основной государственный регистрационный номер: 1053911516174.

1.4. Идентификационный номер налогоплательщика

3902008170

1.5. Информация об акционерах

Общее количество лиц, зарегистрированных в реестре акционеров Общества на 31.12.2012 г. - 2.

Список зарегистрированных лиц, на лицевых счетах которых учтено 5 и более процентов акций ОАО «Управляющая компания» по состоянию на 31.12.2012

№ п/п	Наименование	Тип лицевого счета	Юридический адрес	Доля в УК общества, %
1	Администрация МО «Гусевский муниципальный район»	Владелец	Калининградская область, г. Гусев, ул. Ульяновых, 8	25
2	Вакуленко Александр Николаевич	Владелец	Калининградская область, г. Гусев, ул. Школьная, 12-4	75

1.6. Информация о реестродержателе общества

Ведение реестра ценных бумаг ОАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» осуществляет самостоятельно на основании внутреннего документа акционерного общества – правил ведения реестра владельцев ценных бумаг.

1.7. Информация об аудиторе общества

Аудит финансовой (бухгалтерской) отчетности общества за 2012 год проводился аудиторской фирмой ООО «СФО Оценка-Аудит».

ООО «СФО Оценка-Аудит»

Адрес: г. Калининград, ул. Советский пр, 12

С 01.10.2009 г. является членом СО НП «Аудиторская Палата России» и имеет регистрационный номер 1741. общий регистрационный номер записи (ОРНЗ) в Реестре СО НП «Аудиторская Палата России» - 10401007937

2. Положение общества в отрасли

За 2012 год в обслуживании ОАО «Управляющая компания» находилось 206 многоквартирных домов общей площадью 121,1 тыс. кв.м. В 2012 году ОАО «Управляющая компания» четвертый год принимало участие в реализации Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» по капитальному ремонту МКД. За 2012 год освоено средств выделенных на капитальный ремонт за счет программы в размере 15850,841 тыс. руб.

За счет собственников МКД выделено на ремонт по данной программе 792,543 тыс. руб. За счет средств собственников выполнено ремонта по МКД помимо федеральной программы на 5707,8 тыс. руб., в том числе на 3747,6 тыс. руб. текущего ремонта.

Согласно контракта по конкурсу на оказание услуг по содержанию объектов благоустройства города выполнен полный объем работ на сумму 17417,2 тыс.руб.

Основной источник дохода – платежи населения за услуги по содержанию МКД и бюджетные средства за оказание услуг по содержанию объектов благоустройства города. Для укрепления экономической эффективности бизнеса и предотвращения негативного влияния сложившихся явлений установлен жесткий финансовый контроль над затратами, поставлена задача по реформированию всех сфер управления.

Конкуренцию по оказанию услуг ОАО «Управляющая компания» составляет ООО «ЦЖИ-Гусев», ООО «Маяковское ЖКХ», а также создание самостоятельных юридических лиц ТСЖ.

3. Приоритетные направления деятельности общества и итоги отчетного года

Основные виды деятельности Общества, согласно Уставу:

- Управление недвижимым имуществом;
- выполнение капитального ремонта;
- благоустройство города (озеленение, содержание дорожной сети, прочие).

Цель - Быть лидером в районе и равняться на лучшие организации ЖКХ области на рынке по оказанию услуг для населения по содержанию МКД и объектов благоустройства города.

Основная задача – работа над качеством предоставления жилищных услуг и сохранение жизни, здоровья проживания граждан.

Наши услуги решают проблемы с переселением граждан в наш район, улучшением демографической потребности в кадрах особенно специалистов.

Мы стремимся использовать наши преимущества за счет эффективного производства и минимизации затрат.

3.1. Показатели финансово-экономической деятельности общества

Выручка от продажи продукции, товаров, работ и услуг по основному виду деятельности составила 49160 тыс. руб., что на 1201 тыс. руб. больше к уровню прошлого года. Внебюджетные доходы 13768 тыс. руб.

В отчетном году получен убыток от производственной деятельности в размере 2896 тыс. руб. В 2012 году организация продолжала производить выплаты по решению суда за выполненный капитальный ремонт. Всего было выплачено 579,6 тыс. руб. За не предоставленные услуги было снято 488,9 тыс. руб., что меньше по сравнению с 2011 годом на 351,2 тыс. руб. Этот показатель показывает улучшение работы организации по качеству выполнения своих обязательств перед собственниками МКД. ОАО «Янтарьэнергосбыт» выставлено за МОП по МКД, которые не производят оплату на счет ОАО «Управляющая компания» за потребленную электроэнергию в размере 1901,6 тыс. руб. Не получены средства из местного бюджета по выполнению контракта по содержанию объектов благоустройства города. За счет неполученных доходов не выполнены ремонтные работы в МКД. Таким образом, доходы будущих периодов составили 11418 тыс. руб., что на 1288 тыс. руб. больше к уровню 2011 года.

В течение 2012 года ОАО «Управляющая компания» оплачено налогов и сборов в размере 5782 тыс. руб.

Дебиторская задолженность снизилась по сравнению с 2011 годом на 2860 тыс. руб., что показывает об улучшении исковой работы с должниками, и кредиторская задолженность снизилась на 977 тыс. руб.

В целях эффективного использования ресурсов и для улучшения финансового состояния предприятия ОАО «Управляющая компания» осуществляло реализацию мероприятий по снижению издержек и получению дополнительного дохода за счет оказания прочих услуг и работ.

Показатели финансово-экономической деятельности ОАО «Управляющая компания»:

Наименование показателя 2011 г. /2012 г.

Стоимость основных средств, тыс. руб. 9987/ 317

Доля дивидендов в прибыли, % -0/0

Производительность труда, тыс. руб./чел 722 / 749

3.2. Поставщики

В 2012 году ОАО «Управляющая компания» сотрудничало с более 10 поставщиками ТМЦ на технологические нужды.

Основными принципами при работе с поставщиками являются:

1. Повышение уровня качества и снижение дефектности закупаемых ТМЦ;
2. Снижение закупок монопольно производимых ТМЦ;
3. Проведение переговоров об отсрочке платежа на 60 дней.

Перечень наиболее значимых поставщиков:

ОАО «Калининграднефтепродукт» - поставка горючего;

ООО «Калининградагроснаб» - приобретение запасных частей для автомашин;

ООО «Мегаполис Оптима» - приобретение материалов для выполнения электромонтажных работ;

ООО «Техэлектроцентр»- приобретение материалов для выполнения электромонтажных работ;

ООО «ПрофСтайл»-приобретение строительных материалов;

ИП Ананьин- приобретение материалов для ремонта внутридомовых инженерных сетей;

ИП Баранов- приобретение строительных материалов;

ИП Танашова- приобретение газонокосилок, бензопил, а так же расходных материалов к ним;

ИП Ермольчик-поставка кислорода и ацетилен для сварочных работ.

Факторы, которые могут негативно повлиять на сбыт услуг на внутреннем рынке:

- Общее снижение платежеспособности населения.
- Увеличение страховых платежей.
- Рост издержек за счет роста цен на сырье, комплектующие и тарифов на продукцию естественных монополий при неизменных тарифах на жилищные услуги.

Основные потребители жилищных услуг:

- население – 88%

- юридические лица-12%

Действия Общества, направленные на уменьшение влияния перечисленных факторов:

- Проведение работ по снижению себестоимости продукции путем оптимизации производства и внутренних затрат.
- Проведение мероприятий, направленных на повышение качества оказываемых услуг.
- Дополнительные услуги и участие в реализации жилищных программ.

3.4. Капитальные вложения, осуществленные в отчетном году

В 2012 году не производились капитал вложения по приобретению основных средств.

Списано основных средств с учетом износа на сумму 1458 тыс. руб.

Амортизационный фонд за 2012 год составил 700,4 тыс. руб.

3.5. Основные направления технической политики

Техническими службами ОАО «Управляющая компания» проводились работы, направленные на энергосбережение и качество предоставления услуг.

В отчетном году установлено 5 шт. общедомовых приборов учета электрической энергии, 4 штуки ОПУ холодного водоснабжения, 5 штук ОПУ по теплоснабжению; проведен капитальный ремонт кровли в одном МКД и ремонт фасада в одном МКД. Выполнен капитальный ремонт электричества в одном МКД и капитальный ремонт центрального отопления в двух МКД.

Прочие проекты

Составлялись планы по ремонту МКД для участия в областной программе по капитальному ремонту «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на 2013-2015 годы»

3.6. Качество оказываемых услуг и работ

В целях повышения качества услуг в 2012 году проводились следующие мероприятия:

- Своевременное предупреждение и выставление претензий к подрядчикам об возникновении проблем, а также устранение последствий после их появления и предъявление возмещения затрат к подрядчикам.
- Активизация имеющегося потенциала сотрудников, поддержка и мотивация людей, выдвигающих новые идеи.
- Постоянное повышение квалификации персонала.
- Установление доверительных отношений с поставщиками на взаимовыгодной основе, предполагающей их дальнейшее развитие.
- Постоянное повышение результативности системы менеджмента предприятия.

3.7. Выполнение программы снижения издержек

Основное направление нацелено на снижение затрат по расходу ГСМ, строительных материалов.

3.8. Природоохранные мероприятия

С целью улучшения экологической обстановки в 2012 году ОАО «Управляющая компания» проведены мероприятия:

1. Выполнение работ по ремонту и обслуживанию городской ливневой канализации, работы по захоронению ТБО на городской свалке.
2. Проводилась утилизация люминесцентных ламп и автомобильного масла отработанного, а также приобретен контейнер для люминесцентных ламп.

За негативное воздействие на окружающую среду в 2012 г. оплачено – 306,2 тыс. руб.

3.9. Персонал

Показатель 2011 год / 2012 год

Среднесписочная численность работников (чел.) 119/84

Доля сотрудников предприятия, имеющих высшее профессиональное образование, % 19,1/10,9

Объем денежных средств, направленных на оплату труда, (руб.) 17327 /12087

Средняя заработная плата работников (руб.) 12001/13826

На ОАО «Управляющая компания» ведется постоянная работа по повышению квалификации персонала.

Расходы на обучение составили 154,5 тыс. руб.

4. Отчет совета директоров общества.

В 2012 году советом директоров общества проведено 13 заседаний.

В течение года совет директоров рассматривал вопросы о проведении годового общего собрания и внеочередных общих собраний, о выходе из состава учредителей, о выборе нового члена совета директоров, утверждение положения о закупке товаров и услуг по регулируемому виду деятельности.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

По итогам 2012 года дивиденды по обыкновенным акциям общества в соответствии с решением годового общего собрания акционеров ОАО «Управляющая компания» не выплачивались.

6. Перспективы развития общества

В планах общества:

- улучшение качества предоставляемых услуг;
- максимальное снижение издержек производства;
- активизация работы по снижению дебиторской задолженности;
- работа с поставщиками по улучшению качества поставляемой ими продукции.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества

Отраслевые риски

Отраслевые риски связаны с неблагоприятным функционированием отрасли, что непосредственно сказывается на деятельности занятых в ней организаций.

К основным рискам отрасли относятся следующие:

- значительная зависимость рынка от социально-экономического положения в стране, уровня потребительских ожиданий и доступности услуг.
- усиление конкуренции на рынке;
- снижение ценового преимущества за счет роста цен на сырье, комплектующие и тарифов на продукцию естественных монополий, заемные средства и, соответственно, снижение рентабельности предприятий;
- высокая изношенность основных фондов.

8. Крупные сделки

Сделки, признаваемые в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными, в 2012 году Обществом не заключались.

9. Совет директоров общества

- Совет директоров, избранный на годовом общем собрании акционеров ОАО

«Управляющая компания» 14.05.2012 г.:

1. Астахова Лилия Васильевна 1955 среднее профессиональное, заместитель директора по жилищным вопросам.
2. Вакуленко Тамара Анатольевна 1964 высшее профессиональное, заместитель директора по финансам.
3. Катамадзе Олеся Владимировна 1980 высшее профессиональное, начальник юридического отдела.
4. Пимахова Марина Андреевна высшее профессиональное, экономист
5. Тимонников Олег Михайлович высшее профессиональное, главный инженер.

Протоколом №15 от 03.09.2012 г. Член Совета директоров Тимонников О.М. в связи с увольнением был заменен на представителя МО «Гусевский муниципальный район» Козьякова Владимира Владимировича.

10. Единоличный исполнительный орган

Единоличный исполнительный орган ОАО «Управляющая компания» – директор:

Вакуленко Александр Николаевич.

11. Сведения о вознаграждении членам Совета директоров Общества и директору Общества

Вознаграждение за 2012 год членам Совета директоров и директору Общества не выплачивалось.

12. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения Внутренний документ Общества, устанавливающий правила корпоративного поведения Общества отсутствует.

В своей деятельности Общество руководствуется действующим законодательством РФ.