

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**ОАО «Управляющая компания №2»**  
**к годовому отчету за 2009 год**

**1. Общие данные**

**1.1. Сведения о предприятии**

Полное фирменное наименование: **Открытое акционерное общество «Управляющая компания №2»**

Место нахождения: **Россия , Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, город Нижневартогвск, улица Мира, д.36.**

Открытое акционерное общество «Управляющая компания №2» учреждено в соответствии с постановлением Главы города от 12.11. 2008 года №1606 «Об утверждении условий приватизации имущественного комплекса муниципального унитарного предприятия «Производственный ремонтно-эксплуатационный трест №2» путем приватизации.

Сведения о государственной регистрации Предприятия:

**Дата государственной регистрации предприятия: 19.01.2009 года**

**Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: 86 №001870044**

**Основной государственный регистрационный номер: 1098603000209**

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации: **86 № 001703549, присвоен ИНН №8603161210, КПП 860301001, дата постановки-19.01.2009г.**

ОАО «Управляющая компания №2» является юридическим лицом, имеет обособленное имущество, учитываемое не его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, совершать любые, допустимые законом сделки, исполнять обязанности. быть истцом и ответчиком в суде общей юрисдикции, арбитражном суде и третейском суде.

**Учредителем** ОАО «Управляющая компания №2» является администрация города, в лице департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов.

**Исполнительный орган общества:** директор Макар Владимир Антонович

**Имущество Общества:** основные средства, оборотные средства, иные материальные и нематериальные активы, ценные бумаги, движимое имущество, в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут быть **объектом права собственности.**

**Размер уставного фонда составляет 53 миллиона 483 тысячи рублей**

Эмиссия акций проведена. Количество акций-53483 штуки, номинальной стоимостью 1000(Одна тысяча рублей).

**1.2. Филиалы и представительства**

Общество филиалов и представительств не имеет.

Среднесписочная численность на 01.01.2010 года составила 161 человек.

## **2. Характеристика деятельности предприятия за отчетный год**

### **2.1. Приоритетные направления деятельности Общества**

Целью создания и деятельности Общества является выполнение функции управления жилищным фондом, Общество осуществляет свою деятельность с целью извлечения прибыли и удовлетворения потребностей физических и юридических лиц в работах и услугах, оказываемых Обществом, имеет следующую организационную структуру:

- аппарат управления обществом;
- диспетчерская служба;
- участок по организации учета и контроля коммунальных услуг;
- 11 жилищно-эксплуатационных участков(ЖЭУ), при каждом ЖЭУ функционирует паспортная служба.

В соответствии с Уставом, ОАО «Управляющая компания №2» имеет право осуществлять следующие виды деятельности:

- управление многоквартирными жилыми домами, работы и услуги по управлению, содержанию и техническому ремонту общего имущества жилых домов, объектов внешнего благоустройства и придомовых территорий;
- обеспечение потребителей коммунальными и прочими услугами;
- предоставление жилищных услуг;
- контроль за техническим состоянием и использованием жилищного фонда;
- диспетчерское обслуживание;
- организация конкурсов между предприятиями различных форм собственности на ремонт и обслуживание жилищного фонда;
- иная деятельность, направленная на достижение целей управления жилыми многоквартирными домами.

По состоянию на 01.01.2010 года в управлении ОАО «Управляющая компания №2» находится 368 жилых домов, общей площадью 2250,6тысм<sup>2</sup>, или более половины капитального жилищного фонда г.Нижневартовска. Содержание жилищного фонда осуществляют 13 подрядных организаций., наиболее крупными из них являются МУП «Жилищный трест №2», МУП ПРЭТ № 3, ООО «Коммунальник», ЗАО «Ренако». Подрядные организации, осуществляющие содержание и эксплуатацию жилищного фонда общества, имеют производственные базы, оснащенные складскими помещениями, теплыми гаражами для стоянки и ремонта спецтехники и автомашин.

Обслуживание лифтового хозяйства, вывоз и утилизацию мусора осуществляют подрядные организации, тарифы на их услуги устанавливаются путем проведения котировок цен.

Общество осуществляет контроль за санитарным состоянием домов, прилегающей территории, подготовку к сезонной эксплуатации жилищного фонда, качеством текущего ремонта. За 2009 год проведено 132 плановых проверки содержания и текущего ремонта жилищного фонда, в результате обследовано 368 домов, т.е. достигнут 100% охват жилищного фонда.

Сборы платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги в 2008 году составили 97,8%, в 2009 году-97%. Несмотря на увеличение тарифов, в среднем, на 16,3%, что соответствует требованиям Региональной службы по тарифам ХМАО-Югры, процент сбора практически остался на уровне прошлого года. Доходы

предприятия регулируются администрацией города путем установления уровня рентабельности.

<b>Вид деятельности</b>	<b>Доля доходов от данного вида деятельности за 2009 год</b>
Управление жилищным фондом	93,3
Оказание прочих услуг.	6,7

Доля многоквартирных домов, собственники помещений которых выбрали способ управления управляющей компанией, составляет 100%.

Несчастных случаев и травматизма на предприятии не было, оценка охраны труда, согласно справки Федеральной службы по труду и занятости по г. Нижневартовску от 21.01.2010 года № 87-«Отлично».

Между администрацией общества и работниками заключен Коллективный договор на 2009-2010 г.г., который гарантирует защиту прав работников и социальные льготы. За счет средств предприятия приобретены путевки для организации летнего оздоровительного отдыха детей. Оказана компенсация затрат на лечение, осуществляется оплата проезда в льготный отпуск, предусмотрены иные льготы и гарантии.

### **III. Основные положения учетной политики организации.**

Финансовая отчетность предприятия подготовлена в соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету, Положениями по бухгалтерскому учету РФ.

При составлении бухгалтерской отчетности критерий существенности составляет 5%. При формировании бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2009 год нет показателей, превышающих критерий существенности.

Принять к учету основные фонды, переданные при реорганизации предприятия, по остаточной стоимости на дату 1 января 2009 года.

Принять к учету материальные ценности, числящиеся на балансе, на дату 01 января 2009 года.

Принять обязательства и активы по дебиторам и кредиторам, по расчетам с персоналом предприятия, расчетам по налогам и сборам, числящиеся на балансе, на дату 01 января 2009 года.

Начисления амортизационных отчислений по объектам основных средств в бухгалтерском и налоговом учете производить независимо от результатов хозяйственной деятельности общества линейным способом.

Сроки полезного использования объектов основных средств определяются в соответствии с едиными нормами амортизационных отчислений.

Для доходов и расходов в целях исчисления налога на прибыль применяется метод начисления.

#### **1У. Расшифровка отдельных показателей отчетности.**

В доходах от реализации отражены услуги по управлению и содержанию жилищного фонда:

<b>строка 010 Форма 2</b>	<b>1 110 026</b>
эксплуатация жилья	566 207
услуги управления	72 956

вывоз и утилизация мусора	33 468
содержание лифтов	123 060
платные услуги	18 923
услуги по воде	239 651
прочие доходы	55 761

Прочие доход:

<b>строка 090 Форма 2</b>	<b>1 943</b>
пени	948
договор субаренды земли	15
госпошлина	163
процент на остаток денежных средств на счетах в банке	108
прочие	709

В расходах от реализации отражены расходы по основному виду деятельности – управление и содержание жилищного фонда.

<b>строка 020 Форма 2</b>	<b>1 074 942</b>
эксплуатация жилья	569 405
услуги управления	67 863
вывоз и утилизация мусора	33 744
содержание лифтов	126 461
платные услуги	16 624
услуги по воде	239 646
прочие расходы	21 199

Прочие расходы:

<b>строка 100 Форма 2</b>	<b>32 238</b>
услуги банков	16 110
налог на имущество	275
социальные выплаты	8 723
судебные расходы (госпошлина)	1 008
дебиторская задолженность (по решениям суда)	3 497
прочие	2 625

В 2009 году обществом была произведена реконструкция арендованного нежилого помещения (с согласия собственника и без возмещения затрат), для дальнейшего использования в производственных нуждах. Сформированная стоимость затрат на проведение реконструкции была отнесена на основные средства и учтена на балансе до окончания срока действия договора аренды.

В 2009 году прошла корректировка учета субсидий, выделенных из городского бюджета в 2008 году, что повлияло на финансовый результат отчетного года и уменьшен показатель прибыль отчетного периода.

Также сформирован показатель постоянных налоговых обязательств, в который вошли расходы тыс.руб.

<b>Выплаты социального характера, в т.ч.:</b>	<b>6 706</b>
к дню пожилых, инвалидов	77
материальная помощь	60
единовременная выплата к отпуску	2 231
компенсация женщинам по уходу за ребёнком до 3-лет	88

единовременные выплаты и поощрения	2 870
отчисления по травматизму, ЕСН	73
Проездные билеты по городу	176
Спортивно-оздоровительные мероприятия	53
Путёвки детские	273
Лечение, операции	68
Новогодние подарки	266
Новогодние утренники детские	35
Культмассовые мероприятия	101
Сотовая связь компенсация расходов	60
Доставка работников	261
Расходы на погребение	14
<b>Прочие расходы за счёт прибыли</b>	<b>1 794</b>
пени, штрафы, неустойки	6
производственные расходы	248
не производственные расходы (ОС) постоянные АМО	38
Выбытие основных средств	487
не производственные расходы	876
НДС не предъявляемый к зачёту	139
<b>Доходы, формирующие постоянные налоговые активы</b>	<b>- 616</b>
<b>Всего расходов, формирующие постоянные налоговые обязательства</b>	<b>7 884</b>
<b>Постоянные налоговые обязательства стр. 200 Форма 2</b>	<b>1 577</b>

#### У. Информация о связанных сторонах.

За отчетный период был сформирован резерв в соответствии с законодательством: согласно ст.35 ФЗ от 26.12.95 г. № 208-ФЗ в размере 5% от чистой прибыли, что составило 13 тыс. руб.

В отчетном году по решениям суда списана дебиторская задолженность в размере 3 497 тыс. руб.

Выплаты исполнительному органу за отчетный год составили 2 319 тыс. руб.

#### VI. Анализ финансового положения.

##### Структура имущества организации и источников его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	на начало периода		на конец периода		(гр.4- гр.2), тыс. руб.	(гр.4 : гр.2), %
	в тыс. руб.	в % к валюте баланса	в тыс. руб.	в % к валюте баланса		
1	2	3	4	5	6	7
<b>Актив</b>						
1. Имобилизованные средства	12 079	4,5	15 617	4,9	+3 538	+29,3
2. Текущие активы**, всего	255 079	95,5	302 513	95,1	+47 434	+18,6
в том числе:	890	0,3	723	0,2	-	-18,8

запасы (кроме товаров отгруженных)					167	
в том числе:						
-сырье и материалы;	612	0,2	243	0,1	369	-60,3
- готовая продукция (товары).	-	-	-	-	-	-
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения) и расходах будущих периодов;	278	0,1	249	0,1	-29	-10,4
НДС по приобретенным ценностям	-	-	-	-	-	-
ликвидные активы, всего	253 933	95	299 833	94,2	+45 900	+18,1
из них:						
- денежные средства и краткосрочные вложения;	8762	3,3	10 331	3,2	+1 569	+17,9
- дебиторская задолженность (срок платежа по которой не более года);	245 171	91,8	289 502	91	+44 331	+18,1
- товары отгруженные.	-	-	-	-	-	-
<b>Пассив</b>						
1. Собственный капитал	51 137	19,1	51 205	16,1	+68	+0,1
2. Заемный капитал, всего	36	<0,1	14	<0,1	-22	-61,1
из них:						
- долгосрочные кредиты и займы;	36	<0,1	14	<0,1	-22	-61,1
- краткосрочные кредиты и займы.	-	-	-	-	-	-
3. Привлеченный капитал*	215 944	80,8	266 911	83,9	+50 967	+23,6
Валюта баланса	<b>267 158</b>	100	<b>318 130</b>	100	<b>+50 972</b>	<b>+19,1</b>

\* Привлеченный капитал состоит из текущей кредиторской и прочей краткосрочной кредиторской задолженности, кроме кредитов и займов.

\*\*Текущие активы - это оборотные активы, за исключением долгосрочной дебиторской задолженности.

Активы организации на последний день анализируемого периода характеризуются большой долей (95,1%) текущих активов и незначительным процентом

иммобилизованных средств. Активы организации за рассматриваемый период увеличились на 50 972 тыс. руб. (на 19,1%). Отмечая рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 0,1%.

Рост величины активов организации связан, в первую очередь, с ростом следующих позиций актива баланса (в скобках указана доля изменения данной статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) – 44 331 тыс. руб. (86,3%)

Основные средства – 3 560 тыс. руб. (6,9%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

Кредиторская задолженность: поставщики и подрядчики – 49 711 тыс. руб. (87,8%)

Кредиторская задолженность: задолженность по налогам и сборам – 3 229 тыс. руб. (5,7%)

Кредиторская задолженность: задолженность перед персоналом организации – 3 124 тыс. руб. (5,5%)

#### Анализ финансовой устойчивости организации

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	На начало отчетного периода		На конец отчетного периода	
	Значение показателя	Излишек (недостаток)*	Значение показателя	Излишек (недостаток)
1	2	3	4	5
СОС <sub>1</sub> (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	+39099	+38209	+35588	+34865
СОС <sub>2</sub> (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов)	+39135	+38245	+35602	+34879
СОС <sub>3</sub> (рассчитан с учетом и долгосрочных пассивов и краткосрочной задолженности перед поставщиками и подрядчиками)	+230973	+230083	+277151	+276428

\* Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

По всем трем вариантам расчета наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у Предприятия запасов и затрат, поэтому финансовое положение организации можно характеризовать как абсолютно устойчивое.

#### Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в копейках)		Изменение, коп. (гр.2 - гр.3)
	за отчетный период 2009	за аналогичный период прошлого года	

1	2	3	4
1. Величина прибыли от продаж на каждый рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	3,2	–	+3,2
2. Величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки от реализации (рентабельность продаж)	3,2	–	+3,2
3. Величина прибыли до налогообложения на рубль всех расходов организации	0,4	–	+0,4

Представленные в таблице показатели рентабельности имеют положительные значения как следствие прибыльности деятельности Предприятия в 2009 г.

Рентабельность продаж в отчетном периоде составила 3,2%

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до налогообложения к совокупным расходам организации, составил 0,4%. Это значит, что с каждого рубля, израсходованного в течение в рамках финансово-хозяйственной деятельности организации, было получено 0,4 коп. прибыли.

Директор ОАО «УК № 2»

Главный бухгалтер ОАО «УК № 2»



В.А.Макар

А.Н. Нежданова