ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому отчету ОАО «Управляющая компания»
за 2010 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, ОРГН 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», с 06.10.2008 года учредителями общества были: физическое лицо Иванченкова Ольга Михайловна с владением 75% акций и Администрация городского округа (мэрия) МО « Гусевский городской округ» с владением 25% акций. Согласно Договора Дарения Акций от 24.11.2010 года. Учредителями общества являются : физическое лицо Вакуленко Александр Николаевич с владением 75 % акций и Администрация МО «Гусевский муниципальный район» 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 МО «Гусевский муниципальный район» полномочия акционера осуществляются Главой администрации.

1.2. На конец отчетного периода в организации работало 130 человек.
Организационно ОАО «Управляющая компания» состоит из следующих отделов и служб:
- Административно-управленческая служба (34 человека);
- Аварийно-диспетчерская служба (20 человек);
- Участок по благоустройству (63 человека);
- Участок по обслуживанию полигона (6 человек).
- Отдел хозяйственного обслуживания (7 человек)

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

1 выполнение 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	2010 года
1. Жилищные услуги (техобслуживание, кап. Ремонт. ТБО)	27441
	43
2. Коммунальные услуги	884
	2
3. Прочие услуги (вывоз ТБО, уборка территории, приватизация и др.)	17940
	28
4.Финансирование (кап. Ремонт , благоустройство и др.)	17358
	27
Итого	63623
	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 2010 года

Согласно пп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ от налогообложения налогом от добавленную стоимость освобождаются операции по реализации работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемые управляющей организацией по стоимости , соответствующей стоимости приобретения этих работ (услуг) у организаций и индивидуальных предпринимателей , непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги)

Раздел 3. Инвестиционная деятельность.

3.1. Основные производственные фонды компании состоят из транспортных средств, оборудования, оргтехники и производственных инструментов на сумму 11951919,11 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. - 44946 тыс. рублей : 50461 тыс. рублей =0,89

Норматив данного показателя -2.

Данный коэффициент чуть ниже 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»).

К- (2050 тыс.руб. – 6117 тыс.руб.) : 44946 тыс. руб = -0,09

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 за 2010 год ОАО « Управляющая компания» сработало без убытков,с минимальной прибылью в 35,0 тыс. рублей. В 2010 году местный бюджет компенсировал затраты по капитальному ремонту в доле муниципального жилья.

Прочие доходы составили – 17358,4 тыс. рублей в т.ч.:

- льготы для населения за счет средств всех видов бюджетов- 60,3 тыс. руб.
- содержание благоустройства города – 12752,0 тыс.рулей;
- Возмещение затрат по уплате % по кредиту – 341,1 тыс. руб.
- капитальный ремонт жилого фонда и объектов благоустройства – 2117,1 тыс. руб.
- пени по коммунальным услугам – 536,6 тыс. руб.
- доходы от разборки материалов- 14,0 тыс. руб.
- доходы от реализации материалов – 55,9 тыс. руб
- по распоряжению главы на благоустройство- 537,0 тыс.рублей
- муниципальная доля на капремонт - 944,4 тыс.руб.

Прочие расходы составили – 3394 тыс. рублей в т.числе:

- рассчетно - кассовое обслуживание и услуги банка по приему коммунальных платежей составил – 940,7 тыс. рублей;
- % банка за пользование кредитом – 822,9 тыс. рублей;
- налог на имущество - 136,6 тыс. рублей;
- охрана окружающей среды в пределах нормы – 670,9 тыс. рублей;
- госпошлина – 427,0 тыс. рублей;
- пени ИФНС – 120,7 тыс. рублей;
- судебные издержки(моральный вред)- 151,1 тыс. рублей;
- штрафы – 70,1 тыс. рублей;
- прочие расходы по реализации материалов – 54,0 тыс. рублей

Раздел 5. Информация об аффилированных лицах

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

1. Администрация МО «Гусевский муниципальный район» зарегистрированного по адресу: Калининградская область, г. Гусев, ул. Ульяновых, д.8.
Администрация МО «Гусевский муниципальный район» владеет 25% уставного капитала.

2. Вакуленко Александр Николаевич зарегистрирован по адресу : Калиниградская область, 238050, город Гусев, ул.Школьная дом 12 квартира 4.

Раздел 6. Информация о дочерних предприятиях

6.1 ОАО «Управляющая компания» имеет три Дочерних предприятия:

- ДП ООО «Транс плюс» Основной вид деятельности – Деятельность автомобильного грузового транспорта.
-ДП ООО «ЖЭУ-1» Основной вид деятельности - Управление многоквартирными и жилыми домами.
-ДП ООО «ЖЭУ-2» Основной вид деятельности – Управление многоквартирными и жилыми домами.

Каждое из дочерних предприятий является юридическим лицом , уставный капитал которых разделен на доли : 25 % уставного капитала в каждом Дочернем предприятии имеет ОАО «Управляющая компания» ; 75 % уставного капитала имеет физическое лицо Вакуленко Александр Николаевич. Уставный капитал каждого общества составляет 10000,00 рублей.

6.2 Дочерние предприятия имеют в собственности обособленное имущество, учитываемое на их самостоятельных балансах, могут от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и неимущественные права, имеют самостоятельный баланс, расчетные счета.

6.2 Все дочерние предприятия находятся на УСН. Доходы и расходы полученные по итогам 2010 года по каждому ДП представлены в таблице :

Тыс.руб.

Наименование предприятия	Доходы	Расходы	Финансовый результат(+прибыль) ; (-убыток)
ДП ООО»Транс плюс»	11402,0	11402,0	0
ДПООО «ЖЭУ-1»	16967,4	16832,9	+134,5
ДПООО «ЖЭУ-2»	15308,0	15083,4	+224,6

Директор ОАО «Управляющая компания» А.Н.Вакуленко

Главный бухгалтер ОАО «Управляющая компания» И.Ф.Позднякова