ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«Управляющая компания»

238050, г. Гусев, Калининградской области, ул. Победы, д.11А
ИНН 3902008170
р/с 40702810705000053593
в АКБ Инвестбанк (ОАО) г. Калининград
к/счёт 30101810900000000737, БИК 042748737
(ОКПО -73705932, ОГРН 1053911516174)

телефон/факс: (40143) 3-54-84

№ 964 от «_31__» марта_ 2010__ г.

Начальника
Межрайонной ИФНС России № 2
По Калининградской области
Кадацкому Е.И.

ОАО « Управляющая компания» направляет Вам Пояснительную записку к годовому отчету за 2009 год и копию Аудиторского заключения по финансовой (бухгалтерской) отчетности за 2009 год.

Директор ОАО «Управляющая компания»: Л.М.Нефедова

Открытое акционерное общество «Управляющая компания» Россия, Калининградская область, г.Гусев

Межрайонная ИФНС России № 2 по Калининградской области
Отдел работы с налогоплательщиками №2
Гареева Н.Т.
«31» 03 2010

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к годовому отчету ОАО «Управляющая компания»
за 2009 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», 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 132 человека.
Организационно ОАО «Управляющая компания» состоит из следующих отделов и служб:

- Административно-управленческая служба (36 человек);
- 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 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	2009 года
1. Жилищные услуги (техобслуживание, кап. Ремонт. ТБО)	40702,0
	34
2. Коммунальные услуги	41522,0
	35
3. Прочие услуги (вывоз ТБО, уборка территории, приватизация и др.)	8195
	7
4.Финансирование (кап. Ремонт , благоустройство и др.)	29377
	24
Итого	119796
	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 2009 года признания выручки по мере готовности работы. услуги (п.13ПБУ 9/99)

  - готовность услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома признавать ежемесячно, в соответствии с условиями оказания таких услуг по договору. Стоимость услуг по управлению и содержанию в этом случае равна размеру соответствующей платы за вычетом перерасчетов за нарушение качества или перерыва в предоставлении услуг.
  - готовность работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома признавать по доле выполненного на отчетную дату объема работ в стоимостном выражении ежемесячно.
  - выручка от предоставления коммунальных услуг (ресурсов) признается в момент определения объема фактически переданных потребителям за истекший месяц коммунальных ресурсов.

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. - 42481 тыс. рублей : 48252 тыс. рублей =0,88

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- (2085 тыс.руб. – 6761 тыс.руб.) : 42481 тыс. руб = -0,11

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 2009 год сработало с убытками в 3589 тыс. рублей. В 2009 году местный бюджет компенсировал затраты по капитальному ремонту в доле муниципального жилья.

Прочие доходы составили – 29376,0 тыс. рублей в т.ч.:

- льготы для населения за счет средств всех видов бюджетов- 7533,3 тыс. руб.
- продажа муниципального имущества ч/ з аукцион - 271,3 тыс. рублей;
- содержание благоустройства города – 11180,1 тыс.рулей;
- Возмещение затрат по уплате % по кредиту – 252,3 тыс. руб.
- капитальный ремонт жилого фонда и объектов благоустройства – 7099,7 тыс. руб.
- пени по коммунальным услугам – 813,6 тыс. руб.
- доходы от разборки материалов- 42,5 тыс. руб.
- доходы от реализации материалов – 1857,5 тыс. руб
- списание кредиторской задолженности- 25,7 тыс. руб.
- по распоряжению главы на благоустройство- 300,0 тыс.рублей

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

- рассчетно - кассовое обслуживание и услуги банка по приему коммунальных платежей составил – 1718,2 тыс. рублей;
- % банка за пользование кредитом – 712,3 тыс. рублей;
- налог на имущество - 160,6 тыс. рублей;
- охрана окружающей среды в пределах нормы – 761,2 тыс. рублей;
- госпошлина – 12,8 тыс. рублей;
- материальная помощь на похороны – 12,5 тыс. рублей;
- пени ИФНС – 2,9 тыс. рублей;
- судебные издержки(моральный вред)- 148,2 тыс. рублей;
- списание дебиторской задолженности – 1,9 тыс. руб.
- штрафы – 11,5 тыс. рублей;
- прочие расходы по реализации материалов – 794,3 тыс. рублей

Раздел 5. Информация об аффилированных лицах

5.1. Состав аффилированных лиц по ОАО « Управляющей 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» И.Ф.Позднякова