

**Пояснительная записка
к годовому отчету ОАО «ЖЭУ-2» за 2012 год**

1. Общие сведения.

Открытое акционерное общество «Жилищно-эксплуатационное управление №2» создано путем преобразования Нефтеюганского городского муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационный участок №2» на основании распоряжения департамента имущественных и земельных отношений от 21.12.2007 года № 1178.

Полное наименование фирмы: Открытое акционерное общество «Жилищно-эксплуатационное управление -2».

Юридический адрес: 628310, Россия, Ханты-мансийский автономный округ- Югра, город Нефтеюганск, 16 микрорайон, 35 дом, 78кв.

Дата и место государственной регистрации:

г. Нефтеюганск, 23 января 2008 года,

основной государственный регистрационный номер 1088604000100.

Общество является правопреемником Нефтеюганского городского муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационный участок №2» в соответствии с передаточным актом со всеми изменениями в составе и стоимости имущественного комплекса этого унитарного предприятия.

Акционерами общества являются муниципальное образование город Нефтеюганск, владеющий 24% акций общества, Индивидуальный предприниматель Ситников Игорь Николаевич, владеющий 76 % акций общества.

Уставный капитал Общества составляет 6671 тысяча рублей. Номинальная стоимость акции акционерного общества составляет 1000 рублей - количество обыкновенных именных акций 6671 штука.

Организация подлежит обязательному аудиту.

Высший орган управления - общее собрание акционеров.

Общее руководство деятельностью общества осуществляется Советом директоров, который принимает все конструктивные и стратегические решения по поводу деятельности предприятия.

Руководство текущей деятельностью осуществляется исполнительным единоличным органом в лице генерального директора Макеева Константина Федоровича.

Контроль над финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией.

Дочерних и зависимых обществ ОАО «ЖЭУ -2» не имеет.

В структуру предприятия входят:

- руководство;
- аппарат при руководстве;
- бухгалтерия;
- производственно-технический отдел;
- рабочие.

Среднесписочная численность работников предприятия на 01.01.2012 года составила 55 человек, на конец года – 54 человек.

2. Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Учетная политика на 2012 год разработана с учетом законодательства РФ, нормативных актов по бухгалтерскому учету и утверждена Приказом по предприятию № 286 от 28.12.2010 года.

2.1 Основные элементы учетной политики предприятия.

Бухгалтерский учет сформирован исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности:

- Федерального Закона от 21.11.1996г. №129-ФЗ «О бухгалтерском учете»,
- Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина РФ от 19.07.98 г. №34н,
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации», утвержденного приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 06.10.2008 г. № 106н.

Активы и обязательства Общества оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций несет руководитель предприятия.

На предприятии применяется журнально-ордерная форма учета. Регистры бухгалтерского учета формируются применяемым программным обеспечением 1С;

2.2. Основные средства.

В составе основных средств отражены здание, оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь со сроком службы более 12 месяцев.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом амортизации, накопленной за весь период эксплуатации.

Амортизация основных средств начислена линейным способом по классификатору групп, утвержденным постановлением Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г.

Предметы со сроком использования более 12 месяцев и стоимостью на дату принятия к бухучету не более 40000 рублей списываются по мере отпуска в производство.

2.3. Учет материально-производственных запасов.

Материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по их фактической стоимости. Бухгалтерский счет 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» для учета МПЗ не применяется.

При отпуске (внутреннем перемещении) материалов в производство, ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости каждой единицы.

2.4. Учет затрат на производство.

Учет затрат на производство ведется в соответствии ПБУ 10/99 «расходы организации», утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.1999г. №33-Н и отраслевыми методическими рекомендациями по планированию, калькулированию и учету себестоимости с использованием счета 20 «основное производство» по видам деятельности.

2.5. Порядок учета общехозяйственных расходов.

Общехозяйственные расходы, учитываемые на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно распределяются по видам производств, пропорционально заработной плате работников в дебет счета 20 «Основное производство».

2.6. Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам списывать сразу в том отчетном периоде, в котором они произведены.

2.7. Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления.

2.8. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя их цен, установленных договорами между ОАО «ЖЭУ-2» и покупателями, а также в соответствии с тарифами, утвержденными генеральным директором Общества (тарифы за содержание и ремонт мест общего пользования).

2.9. Создание резервов

Согласно учредительных документов Общество создает резервный фонд (5%).

2.10. Учет расчетов налога на прибыль.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с ПБУ 18/02.

2.11. Изменения в учетной политике.

В течение 2012 года в учетную политику изменения не вносились.

2.12. Для целей налогового учета

1. При исчислении налога на добавленную стоимость выручка от реализации определяется по методу начисления.

2. При исчислении налога на прибыль доходы и расходы определяются по методу начисления.

3. Установлен линейный метод начисления амортизации по объектам амортизируемого имущества.

4. Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом.

3. Основными видами деятельности предприятия являются:

- управление многоквартирным домом;
- содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- техническое обслуживание жилищного фонда;
- текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление бытовых услуг населению;
- согласование вселения нанимателей в занимаемое им жилое помещение муниципального жилищного фонда;
- претензионная и исковая работа с собственниками нежилых помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность по оплате за содержание общего имущества многоквартирного дома;
- рассмотрение в пределах компетенции жалоб и заявлений, поступивших в адрес Общества.

Предприятие осуществляет свою деятельность в пределах 5, 9, 9а, 10, 10а микрорайонов, ВПЧ-1, ВПЧ-2.

Среднеэксплуатационная площадь жилищного фонда составляет 278,0 тыс. м², количество домов 79, в том числе 66 домов капитального и 13 домов деревянного исполнения. Средний процент износа жилого фонда составляет 39 %.

Численность населения на обслуживаемой территории—15225 человек.

3.1. Основными источниками формирования финансовых результатов являются:

- платежи населения за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- субсидии на возмещение выпадающих доходов;
- доходы от юридических лиц по договорам на оказание услуг.

3.2. Производственная программа общества:

Согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Общество производит определенные виды работ для обеспечения сохранности жилого фонда и его инженерного оборудования. Данные виды работ составляются на основании актов весенних и осенних осмотров, на базе которых формируется производственная программа.

За период 2012 года производственная программа сформирована и выполнена на сумму 13567,6 тыс.рублей.

в том числе:

подготовка жилищного фонда к эксплуатации в осенне-зимний период на сумму 5920,5 тыс.руб;

из них:

- ремонт мягкой кровли - 410 м² на сумму 377,2 тыс. руб.;
- ремонт шиферной кровли - 278,0 м² на сумму 164 тыс. руб.;
- ремонт наружных швов - 420 п. м на сумму 630 тыс. руб.;
- утепление чердачных перекрытий - 1210 м² на сумму 875 тыс. руб.;
- промывка внутридомовой системы теплоснабжения - 79 дом на сумму 1277,4 тыс. руб.
- ремонт и остекление слуховых окон - 10 шт. на сумму 6,0 тыс. руб.
- ремонт, ревизия, наладка, утепление, гидроизоляция инженерных сетей в подвальных помещениях и теплоузлах - 79 дом на сумму 1819,1 тыс.руб.

4. Техничко –экономические показатели

4.1. Среднесписочная численность работающих с учетом работников, выполняющих работы гражданско-правового характера, на конец отчетного периода уменьшилась на 1 единицу и составила 54 человек.

Среднемесячная заработная плата одного работника выросла на 9,0тыс. руб. и составляет 37959,6 рублей.

4.2. Дебиторская задолженность общества на начало отчетного периода составила 31538,0 тыс. руб. На конец отчетного периода дебиторская задолженность увеличилась на 29605 тыс. руб. и составила 61143 тыс. руб. в том числе:

- Расчеты с покупателями и заказчиками	2896,1тыс. руб.
- Расчеты с фондом по социальному страхованию	38 тыс. руб.
- Расчеты с персоналом по предоставленным займам	80 тыс. руб.
- Расчеты с подотчетными лицами	13897,9 тыс. руб.
- Расчеты с поставщиками (аванс)	256,1 тыс.руб.

Основная доля дебиторской задолженности - это задолженность населения за жилищно-коммунальные услуги, которая составляет 39770,8 тыс. руб. и по отношению к началу отчетного года увеличилась на 22996,8 тыс. руб.

В течение всего 2012 года на предприятии проводилось ряд мероприятий по сокращению дебиторской задолженности, а именно:

- вручено предупреждений о погашении долга 960 штук;
- вручено извещений о приостановлении услуг 324 штуки;
- организовано отключение электроэнергии 617 раз;
- распространено листовок 8390 штук;
- автоинформирование должников 2442 шт.;
- при содействии с ООО «РДЦ» заключены 55 договора на рассрочку платежа на сумму 1844,0 тыс.руб.;
- оформлено и направлено в судебные органы 78 дела на сумму 2422,0 тыс. руб.

4.3. Кредиторская задолженность на начало отчетного периода составляла 11820 тыс. руб.

На конец отчетного периода данная задолженность увеличилась на 35740 тыс. руб. и составляет 47497 тыс. руб.

в том числе:

- Расчеты с поставщиками и подрядчиками	37296 тыс. руб.;
- Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	2133,9 тыс. руб.;
из них:	
налог на доходы физических лиц	103,6 тыс. руб.;
налог на добавленную стоимость	1967,4 тыс. руб.;
- Расчеты с госу-дарств. внебюджетными фондами	485,1 тыс. руб.;
- Расчеты с персоналом по оплате труда	361,3 тыс. руб.;
- Расчеты с прочими кредиторами	7220,7 тыс. руб.

4.4. За отчетный период резерв сомнительных долгов не создавался.

4.5. Выручка от продажи работ, услуг за минусом налога на добавленную стоимость составила 291370 тыс. рублей..

4.6. Себестоимость проданных работ, услуг за отчетный период- 287024 тыс. рублей.

На основании договора аренды Общество владеет имуществом, на сумму 543,3 тыс. руб.

Сумма арендной платы за отчетной период составила 27,2 тыс. руб.

4.7. Прочие доходы 194 тыс. руб. в том числе проценты полученные - 19 тыс. руб.

4.8. Прочие расходы за отчетный период составили 3898 тыс. руб.

в том числе:

- услуги банка	346,2 тыс. руб.;
- уплата госпошлины	124,5 тыс. руб.;
- прочие расходы	183,9 тыс. руб.;
- расходы на социальные выплаты	1403,5 тыс. руб.

- взыскание по решению суда в пользу ЮВК 1301,9 тыс.руб.
- ущерб по затоплению 538 тыс.руб

4.9. Стоимость чистых активов общества на конец отчетного года составила 18401 тыс. руб. и по сравнению с периодом на начало года 19214 уменьшились на 813 тыс. рублей или на 4,23 %. Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уставного капитала составляет 275 %

4.10. Остатки оборотных активов за год увеличились на 39639,0 тыс. руб. и на конец отчетного года составили 73262,0 тыс. руб. На увеличение оборотных активов в отчетном году повлиял ряд следующих факторов:

- по сравнению с прошлым годом на 29605,0 тыс. руб. увеличилась дебиторская задолженность (на начало года 31538,0 тыс.руб. на конец года—61143,0 тыс. руб.)

4.11. Убыток по данным бухгалтерского учета до налогообложения составил 662,0 тыс. руб.

- Отложенное налоговое обязательство (стр.2430) -1 тыс. руб.;
- Текущий налог на прибыль (стр.2410) -153 тыс. руб.;
- Убыток (стр.2400) - 816 тыс. руб.;
- Постоянное налоговое обязательство (стр.2421) 285 тыс. руб.

Анализ имущества предприятия.

Таблица №1

№ п/п	Размещение имущества	На начало года		на конец года		Изменение	
		тыс. руб	уд. Вес	тыс. руб.	уд. вес	+/-	В %
1	Внеоборотные активы, всего	605	1,77	619	0,84	14	-0,93
2	Запасы	1735	5,07	1686	2,28	-49	-2,79
3	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям			72	0,10	72	
4	Расчеты и дебиторская задолженность	31538	92,14	61143	82,83	29605	-9,31
5	Финансовые вложения			6200	8,40	6200	8,40
6	Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	324	0,94	4083	5,53	3759	4,59
7	Прочие оборотные активы	26	0,08	78	0,11	52	0,03

8	Оборотные активы, всего	33623	98,23	73262	99,16	39639	0,93
9	Всего имущества	34227	100	73881	100	39654	-

Как видно из показателей проведенного анализа, имущество предприятия на конец отчетного периода увеличилось на 39654,0 тыс. руб.

Рост имущества предприятия произошел:

- за счет увеличения дебиторской задолженности на 29605 тыс. руб.

- за счет финансовых вложений на 6200 тыс. руб.

- за счет увеличения денежных средств на 3759 тыс. руб.

В итоге оборотные активы увеличились на 39639 тыс. руб.

Анализ источников финансирования.

Таблица №2

№ п/п	Размещение имущества	на начало года		на конец года		Изменение	
		тыс. руб	уд. вес	тыс. руб.	Уд. вес	+/-	в %
1	Источники собственных и приравненных к ним средств	19277	56,32	18465	24,99	-812	-31,33
2	Заемные средства	14950	43,68	55416	75,01	40466	31,33
3	Всего источников	34227	100	73881	100	39654	-

Анализ показывает, что на конец года на 812 тыс. руб. уменьшились источники собственных средств и увеличились заемные средства на сумму 40466 тыс. руб. В процентном отношении к прошлому году сумма источников собственных средств уменьшилась на 31,33 %, и увеличилась сумма заемных средств - на 31,33%.

Анализ оценки ликвидности общества.

Таблица №3

Показатель	Экономическое содержание	Формула расчета по данным бухгалтерского баланса (форма № 1)	Значения показателя	
			На начало периода	На конец периода
Коэффициент текущей ликвидности (покрытия)	Коэффициент текущей ликвидности не превышает рекомендуемых границ (от 1 до 2 и более), что говорит об эффективном использовании своих средств	(стр.1200) / (стр.1500) 33623/11820 73262/47500	2,8	1,5

Коэффициент критической ликвидности	Рост показ. критич. ликв. означает увеличение свободных ден-х средств и уменьшение краткосрочных обяз-в Т.е. предприятие может погасить всю кредитор-ю зад-ть, при условии своевременных расчетов с дебиторами.	$(\text{стр.1230} + \text{стр.1250}) / (\text{стр.1500})$ $(31538 + 324) / 11820$ $(61143 + 4083) / 47500$	2,7	1,4
Коэффициент абсолютной ликвидности	Увеличение коэф-та абсолютной ликвидности говорит о том, что предприятие может покрыть больше своих обязательств.	$(\text{стр.1250}) / (\text{стр.1500})$ $324 / 11820$ $4083 / 47500$	0,03	0,09

Показатели рентабельности, рассчитываемые по данным бухгалтерской отчетности.

Таблица №4

Наименование показателя	Расчетная формула	Экономическое содержание
Рентабельность основной деятельности	$\text{стр. 2200} / \text{стр. 2120}$ (ф. №2) $4346 / 287024 = 0,02 \text{руб.}$	Размер прибыли, приходящейся на один рубль затрат на производство работ, услуг.
Рентабельность продаж	$\text{стр. 2200} / \text{стр.2110}$ (ф. №2) $4346 / 291370 = 0,01 \text{руб.}$	Размер прибыли, полученной на один руб., выручки в результате продажи работ, услуг.

5. Информация о движении денежных средств.

Движение денежных потоков по направлениям раскрыто в форме: Отчет о движении денежных средств. Поступило средств 325372 тыс. руб., направлено по статьям расходов 328613 тыс. руб.

6. События после отчетной даты.

За отчетный период 2012 года, отделом по работе с должниками ООО «РДЦ» совместно с ОАО «ЖЭУ-2», оформлено и направлено в городской суд 78 судебных исков по истребованию дебиторской задолженности за жилищно-коммунальные услуги с населения на сумму 2422,0 тыс. руб. В 2013г. частично денежные средства будут истребованы.

Данное обстоятельство на сокращение дебиторской задолженности существенно не повлияет, но заметно улучшит финансовое положение общества.

7. Условные факты хозяйственной деятельности

Условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

8. Информация по сегментам.

Акционерное общество не имеет дочерних и зависимых обществ. Все работы и услуги производятся в одном регионе.

9. Информация об аффилированных лицах.

Аффилированными или взаимосвязанными лицами акционерного общества являются:

Индивидуальный предприниматель Ситников Игорь Геннадьевич

Департамент имущественных и земельных отношений г. Нефтеюганска;

Совет директоров Общества - дивиденды не начислялись;

Генеральный директор Общества

10. Информация о финансовых вложениях.

Финансовые вложения в ценные бумаги не производились.

11. Задачи и перспективы.

Основными задачами предприятия на предстоящий год являются:

- Повышение качества оказания услуг населению многоквартирного дома;
- Изыскание источников финансирования пополнения основных и оборотных средств;
- Обеспечение мероприятий по эффективному снижению дебиторской задолженности населения;
- Обеспечение минимизации затрат на производство и реализацию работ, услуг;
- Снижение себестоимости обслуживания 1 м² жилого фонда.

Генеральный директор ОАО «ЖЭУ-2»



К.Ф.Макеев