

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерской отчетности
Открытого акционерного общества
«Новороссийская управляющая компания»
за 2012 год

I. Общие сведения.

1.1. Общая информация об организации:

Полное наименование Общества:

Открытое акционерное общество «Новороссийская управляющая компания»

Сокращенное наименование Общества:

ОАО «Новороссийская управляющая компания»

Место нахождения и почтовый адрес Общества:

Место нахождения: 353900 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Рубина, д. 25 .

Почтовый адрес: 353900 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Рубина, д. 25 .

Размер уставного капитала Общества составляет 100 000 рублей.

Уставный капитал оплачен на 100 %. Решения об изменении размера уставного капитала Обществом не принимались.

Реестродержатель общества:

Реестродержателем общества в 2012г. являлся ЗАО «Регистратор КРЦ».

Адрес: 350020, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 180. Лицензия ФСФР на осуществление деятельности по ведению реестра №10-000-1-00279 от 24.12.2002г.

Информация об аудиторе Общества:

Аудитор общества: ЗАО АК «Аудит ЮФО»

Адрес: 350000 г. Краснодар, ул. Северная, 324 Свидетельство о государственной регистрации за основным государственным номером 1102310003333 выдано 11.06.2010г. серия 23 номер 007750787 Инспекцией Федеральной налоговой службы №2 по г. Краснодару. СРО - НП Аудиторская палата России.

1.2. Производственная деятельность.

ОАО «Новороссийская управляющая компания» осуществляет управление многоквартирными жилыми домами в г. Новороссийске. Компания занимает доминирующее положение на рынке в данном регионе – до 65 % жилого фонда. В 2012 году в управлении ОАО «Новороссийская управляющая компания» находился жилой фонд с общей жилой площадью 2,2 млн. м².

Управляющая компания является исполнителем оказания жилищных услуг собственникам помещений многоквартирных домов. Оказываются услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества домов в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

Услуги по содержанию общего имущества многоквартирных домов, выполняются подрядным способом, перечень услуг:

- санитарное содержание (сбор и вывоз твердых бытовых отходов, содержание и уборка мусоропроводов, уборка придомовой территории, содержание и очистка выгребных ям, уборка лестничных клеток, дератизация, дезинсекция),

- техническое содержание (осмотр общего имущества, подготовка к сезонной эксплуатации дома, мелкий ремонт, гидравлические испытания системы центрального отопления при подготовке к зимнему периоду, содержание лифтов, проведение мероприятий по пожарной защите, обслуживание внутридомового газового оборудования, круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов),

- ведение лицевого счета абонентов, начисление и сбор платежей, учет и регистрация граждан;

- текущий и капитальный ремонт жилых помещений на подрядной основе;

- предоставление потребителям многоквартирных домов коммунальных услуг, закупленных непосредственно у ресурсоснабжающих организаций;

Услуги по управлению жилым фондом выполняются собственными силами компании.

1.3. Информация об исполнительных органах Общества.

Исполнительный орган ОАО «Новороссийская управляющая компания» в 2012 году - генеральный директор Абдуллаев Эльдар Абусетович.

1.4. Организация бухгалтерского и налогового учета.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется бухгалтерией под руководством главного бухгалтера предприятия.

Бухгалтерский и налоговый учет ведется с использованием программного продукта 1С-8.2 «УПП» с 01.01.2012 г.

Бухгалтерский учет на предприятии ведется в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету.

Налоговый учет на предприятии осуществляется по общей системе налогообложения.

Предприятие является плательщиком налога на прибыль, прочих налогов и обязательных платежей в соответствии действующим налоговым законодательством РФ.

Предприятие осуществляет операции, освобождаемые от НДС по реализации коммунальных услуг (пп.29.3 ст.149 НК РФ), реализации услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пп.30 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Для осуществления начислений коммунальных услуг населению, и аналитической обработки информации по абонентам применяется специализированная программа учета «МАРС».

1.5. Информация о численности персонала Общества.

Среднесписочная численность работающих в 2012 году составляла 92 чел.

2. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности:

2.1. Сведения об учетной политике Общества

Учетная политика Общества утверждена приказом генерального директора ОАО «Новороссийская управляющая компания» от 29.12.2010 г. № 183-пр. и применяется на долгосрочной перспективе.

При формировании учетной политики соблюдены требования ПБУ 1/2008:

- Основные средства стоимостью до 40 000 руб. за единицу, поступившие с 01.01.2012 г., учитываются в качестве материально-производственных запасов в составе счета 10.

- Основные средства стоимостью свыше 40 000 руб. за единицу, учитывались для целей бухгалтерского и налогового учета в составе амортизируемого имущества.

- Амортизация для целей бухгалтерского и налогового учета начислялась линейным методом, ускоренная амортизация не применялась.

- Материально-производственные запасы для целей бухгалтерского и налогового учета оцениваются по средней стоимости.

- Выручка и учет НДС определялись по методу начисления.

- Предельная величина процентов, начисленных по долговым обязательствам, признаваемая расходом в налоговом учете принималась равной ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, увеличенной в размере, определенном законодательством РФ в 2012 г.

- Расходы будущих периодов списываются на издержки производства равномерно в течение срока, к которому они относятся.

- Налог на прибыль исчисляется ежеквартально.

2.2. Учет займов и кредитов полученных ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам».

В течение 2012 г. привлечено заемных средств на общую сумму 195 708 тыс. руб., в том числе:

долгосрочных займов на сумму 180 тыс. руб.

краткосрочных займов на сумму 195 528 тыс.

В течении отчетного периода погашено заемных средств на сумму 47 935 тыс. руб.

Привлечение заемных средств обусловлено необходимостью своевременного выполнения обязательств перед поставщиком ресурсоснабжающих организаций, по причине не своевременной оплаты населением потребляемых услуг.

Задолженность по кредитам и займам на конец года, составляет 206 001 тыс. руб. Сумма начисленных процентов по кредитам банка за 2012 год составляет 9 611 тыс. руб.

В целях реализации услуг по ремонту жилых помещений Общество участвует в адресных программах. Получено целевых средств за отчетный период – 291 561 тыс. руб., освоено средств на выполнение ремонтных работ – 279 051 тыс. руб., остаток целевых средств на 31.12.2012г. составляет 34 418 тыс. руб. Не освоенные целевые средства аккумулированы на расчетном счете в Сбербанке РФ г. Новороссийска.

2.3. Основные средства.

Учет основных средств осуществляется в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 6/01.

На начало отчетного периода балансовая стоимость основных средств составила 1 192 тыс. руб., на конец отчетного периода – 662 тыс. руб.

2.4. Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

По состоянию на 31.12.2012г. имеющиеся на балансе предприятия финансовые вложения состоят из взносов в уставный капитал других обществ в сумме 28 тыс. руб.

По строке 1240 баланса «Краткосрочные вложения» отражены заемные средства выданные. По состоянию на 31.12.2012г. сумма выданных займов составляет 14 998 тыс. руб.

2.5. Учет МПЗ ведется в соответствии с ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов».

Материалы, топливо, запасные части, и другие материальные ресурсы отражались в учете и отчетности по их фактической себестоимости с применением счета № 10.

2.6. Учет затрат Общества.

Учет себестоимости услуг и общехозяйственных расходов формировался в соответствии с ПБУ 10/99.

Затраты группировались в соответствии с их экономическим содержанием по следующим элементам:

- материальные затраты,
- расходы на оплату труда,
- отчисления на социальные нужды,
- амортизация основных средств,
- прочие.

Наименование показателя	за 2012 г.		за 2011 г.	
	тыс. руб.	доля в %	тыс. руб.	доля в %
Материальные затраты	976 195	95%	975 022	91%
Расходы на оплату труда	28 992	3%	37 773	4%
Отчисления на социальные нужды	8 162	1%	11 278	1%
Амортизация	648	0%	1 076	0%
Прочие затраты	16 515	2%	47 242	4%
Итого расходы по обычным видам деятельности	1 030 512	100%	1 072 391	100%