

Предварительно утвержден
Протоколом заседания совета
директоров ОАО «Жилсервис»
№ 02-20 от «18» мая 2020 г.

Утвержден:
Решением единственного акционера
ОАО «Жилсервис»
от «22» июня 2020 г.

Годовой отчет ОАО «Жилсервис» за 2019 год.

1. Положение акционерного общества в отрасли.

Жилищно-коммунальное хозяйство России постоянно находится в центре общественного внимания, являясь одним из основных направлений социальной политики государства, и представляет собой многопрофильную инженерную инфраструктуру, в т. ч. обеспечивающую поставку потребителям всех видов энергоресурсов, водоснабжения и водоотведения, а так же обеспечивающее управление и обслуживание жилого фонда.

Жилищно-коммунальная сфера – это многоотраслевой комплекс, в котором пересекаются все социально-экономические, организационно-технические вопросы, связанные с жилищно-коммунальным обслуживанием населения.

Основные цели жилищной политики – уменьшение износа жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры; ликвидация роста объема ветхого и аварийного жилья; повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования систем жизнеобеспечения населения; снижение дебиторской и кредиторской задолженности предприятий ЖКХ; привлечение инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс; улучшение качества услуг с одновременным снижением нерациональных затрат; адресная социальная защита малообеспеченных слоев населения.

Положительная динамика на рынке коммунальных услуг за истекший 2019 год наблюдалась и в Орловской области, в её основе лежит рост объемов и качество предоставляемых услуг населению. На территории г. Ливны ОАО «Жилсервис» (далее именуемое - Общество), несмотря на серьезную конкуренцию (кроме нас в городе работают семь частных УК и одно ТСЖ), продолжает находиться на лидирующей позиции, занимая более 70% (если учитывать общее количество домов) рынка управления МКД.

Основной деятельностью Общества является обслуживание и управление многоквартирными домами. По состоянию на 31 декабря 2019 года в управляющей организации ОАО «Жилсервис» находились в эксплуатации- 237 многоквартирных жилых домов общей площадью – 552,6 тыс.кв.м. (площадь жилых и нежилых помещений 422,4 тыс.кв.м). В обслуживаемых многоквартирных домах проживает 18458 человек и находится 188 нежилых помещений.

В организации на 31.12.19 г. среднесписочная численность работников составила 212 сотрудников (в т.ч. 173 рабочих), со средней заработной платой 14443 руб. Численность работающих в ОАО «Жилсервис» за год увеличилась на 1,9 %, средняя заработная плата возросла на 3,2%. Предприятие имеет развитую производственную базу, 17 единиц авто и тракторной техники, в т.ч. 3 единиц спецтехники.

Общество ведет свою деятельность в соответствии с Уставом и на основании Лицензии №057-000049 от 24 апреля 2015 года «На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Одной из основных задач Общества является качественное содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Большинство специалистов работающих в управляющей компании обладают высоким уровнем знаний необходимых для своевременного принятия различных решений, относящихся к их компетенции, и их реализации.

Важными направлениями в деятельности Общества также является:

- проведение разъяснительной и организационной работы, направленной на формирование активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, обладающих всеми правами на принятие решений относительно своего МКД;

- повышение энергетической эффективности предприятия;
- принятие и реализация мер, направленных на повышение платежной дисциплины и ответственности неплательщиков, в том числе посредством проработки вопросов внедрения прямых договорных отношений по поставке коммунальных ресурсов (предоставлению коммунальных услуг) между ресурсоснабжающими организациями и собственниками помещений в многоквартирном доме.

2. Отчёт по приоритетным направлениям деятельности общества.

Показатели финансовой дисциплины по основной деятельности сложились за 2019 год следующим образом:

Доходы по основному виду деятельности составили – 79 042,0 тыс. руб.

в том числе:

- услуги по ремонту и содержанию жилищного фонда - 65 735,3 тыс. руб.;
- эксплуатация лифтов - 3 888,6 тыс. руб.;
- вывоз жидких нечистот - 194,3 тыс. руб.;
- коммунальные ресурсы - 8 136,2 тыс. руб.
- доходы от оказания прочих платных услуг - 1 088,6 тыс. руб.
- Прочие доходы составили (счет 91,1) - 611,5 тыс. руб.

Затраты по основному виду деятельности сложились в сумме – 71 873,1 тыс. руб.

в том числе:

- себестоимость по эксплуатации и ремонту жилого фонда - 58 819,1 тыс. руб.

в том числе:

- работы по содержанию мест общего пользования в МКД - 20 699,1 тыс. руб.
- работы по текущему ремонту - 38 120,0 тыс. руб.
- по вывозу жидких нечистот - 1 102,9 тыс. руб.
- по эксплуатации лифтов - 3 801,2 тыс. руб.
- по коммунальным ресурсам - 7 909,1 тыс. руб.
- прочие расходы по оказанию услуг населению - 240,8 тыс. руб.

Прочие расходы составили (счет 91,2) – 7 051,3 тыс. руб.

- из них расходы, уменьшающие прибыль предприятия – 5 941,6 тыс. руб.

Доходы увеличились по сравнению с 2018 г. на 1 126,9 тыс. руб., тарифные доходы также увеличились на 1 334,0 тыс. руб. (или на 1,9%).

Расходы увеличились по сравнению с 2018 г. на 1 725,4 тыс. руб., а расходы по основной деятельности возросли на 1 926,5 тыс. руб. (или на 3,1%).

Чистая прибыль составила 361,0 тыс. руб.

Себестоимость 1м² обслуживаемой площади в месяц составила 14,18 руб. Себестоимость затрат на содержание и текущий ремонт 1 кв.м. за отчетный период составила 170,16 руб. на кв.м. за год, в прошлом году этот показатель был 148,42 руб. кв.м. за год.

Оплата за жилищно-коммунальные услуги производится по тарифам, утвержденным Ливенским городским Советом народных депутатов. (Решение № 23/264 - ГС от 30.05.18г) и №35/385-ГС от 30.05.19г.)

Тарифы по оплате за ЖКУ за отчетный период повышались один раз с 1 июля 2019 г (индекс роста 4,0%).

Выполнены работы по капитальному ремонту жилфонда в размере 1 992,9 тыс. руб. за счет средств, поступивших от собственников жилья до 01.01.2014 года (до начала деятельности Регионального оператора).

Кредиторская задолженность на конец отчетного периода составила – 12 093,2 тыс. руб. (снижение на 0,1%),

в том числе:

- по поставщикам и подрядчикам - 4 758,6 тыс. руб.
- по налогам и сборам - 3 338,5 тыс. руб.
- по страховым взносам - 932,5 тыс. руб.

- по зарплате персоналу
- прочая задолженность

- 1 891,8 тыс. руб.
- 1 171,8 тыс. руб.

Дебиторская задолженность составила - 25 985,7 тыс. руб. (на уровне 2018 г.),

в том числе:

- покупатели и заказчики
- население за ЖКХ
- прочие дебиторы
- население за тепловую энергию

- 9 043,5 тыс. руб.
- 12 969,0 тыс. руб.
- 3 657,1 тыс. руб.
- 316,1 тыс. руб.

Образован резерв предстоящих расходов на оплату отпусков.

На конец года остаток по неиспользованным отпускам текущего года составил – 2 277,3 тыс. руб.

Образован резерв по сомнительным долгам, остаток которого равен 604,3 тыс. руб.

Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами на конец отчетного периода образовалась за 4 кв. 2019 г. и является текущей.

По просроченной задолженности по оплате ЖКУ:

- по населению оформлено 247 исковых заявлений на сумму 4,6 млн. руб., из них взыскано 1,0 млн. руб.;

- по юр.лицам оформлено 20 исковых заявлений на сумму 4,5 млн. руб., из них взыскано 2,4 млн. руб.

Расчетные операции производятся безналичным путем через расчетные счета, открытые в банках.

Расчеты с персоналом по заработной плате производятся два раза в месяц, просроченной задолженности нет.

Среднемесячная заработная плата по предприятию составила 14 738 руб., в т.ч. рабочего- 14 171 руб., по АУП – 19 214 руб.

Налоговый учет максимально приближен к бухгалтерскому учету. За текущий год образовалось отложенное налоговое обязательство из-за различий в начислении амортизационных отчислений, а также постоянные налоговые обязательства за счет расходов, не уменьшающих налогооблагаемую прибыль.

Аудиторская проверка за 2019 год проведена, аудитор ООО АКФ «Демидов и Аксенцев», ОГРН: 1024600954916, регистрационный №7116 в реестре СРО АСС. По мнению аудитора бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31.12.2019 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2019 год, в соответствии с установленными в РФ и Орловской области правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общего назначения, действующими в 2019 году.

Предприятие в 2019 году производило своевременную отчетность по всем установленным формам (налоговой, статистической и прочим, определенным действующим законодательством), согласно установленных нормативными документами сроков.

3. Состав чистых активов.

Стоимость чистых активов за 2019 год составила – 38 193 тыс. руб.;

4. Информация об объёме каждого из энергоресурсов, использованных для производства в отчётном году:

Вид энергетического ресурса	Единица измерения	Объём потребления в натуральном выражении	Объём потребления, тыс. руб. (без НДС)
Тепловая энергия	гКал	37,1	63,5
Электроэнергия	кВт*час	69 585	405,1
Бензин автомобильный	л	26 276	914,2
Топливо дизельное	л	7 206	271,7
Газ сжиженный (автомобильный)	л	52 412	1113,8
Газ природный (отопление)	тыс. м3	36,3	210,3

5. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.

- Размер уставного капитала составляет 33 180 000 руб.;
- Количество ценных бумаг выпуска 3 318 штук;
- Номинальная стоимость одной обыкновенной акции 10 000 руб.;
- Доля обыкновенных акций в уставном капитале эмитента: 100 %;
- Общая номинальная стоимость привилегированных акций: 0 (ноль) руб.;
- Доля привилегированных акций в уставном капитале эмитента - отсутствует;
- Все акции полностью оплачены;
- Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-15512-А от 05 февраля 2015 года;
- По итогам деятельности Общества за 2019 г. дивиденды рассчитаны в сумме 36,1 тыс.руб. или по 10,88 руб. на одну акцию.

6. Основные факторы риска, которые могут повлиять на деятельность акционерного общества.

- уменьшение платёжеспособности населения;
- проблемы с взысканием оплаты за ОДН с юридических лиц;
- рост количества квартир сдаваемых в наем без оформления, пустующее жильё;
- увеличение стоимости ресурсов;
- влияние климатических и техногенных факторов;
- износ основных средств производства более чем на 75%.

Учитывая наличие вышеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него меры для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

В Обществе разработан и действует план работы в режиме ЧС.

7. Состав совета директоров акционерного общества.

Совет директоров Общества был избран решением единственного акционера в составе 5-ти человек: Полунина Людмила Ивановна, Кожухов Алексей Иванович, Михайленко Сергей Викторович, Барыбин Сергей Анатольевич, Малаханов Валерий Николаевич.

Доли участия в уставном капитале Общества, а так же обыкновенные акции ОАО «Жилсервис», члены Совета директоров не имеют; сделок по приобретению или отчуждению акций Общества в течение года не совершали.

8. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (директора) акционерного общества.

Директор Общества – Михайленко Сергей Викторович - 16.02.1960 года рождения, место рождения – гор. Грязи, Липецкой области, образование высшее.

Доли участия в уставном капитале Общества, а так же акции Общества директор не имеет. Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества в течение года не совершал.

9. Критерии определения и размер вознаграждения директора, членов правления и членов совета директоров акционерного общества, выплаченного указанным лицам в отчетном году.

Оплата труда директору Общества производится согласно трудового договора № 1 от 17.04.2018 г. и решения Совета директоров от 01.07.2019 года (протокол 03-19) с ежемесячным окладом в размере 51 885 руб. в месяц, разовые премии выплачиваются по согласованию с Советом директоров. При уходе в ежегодный отпуск руководителю выплачивается материальная помощь в размере двух должностных окладов.

Вознаграждение членам Совета директоров Общества по решению Общего собрания акционеров может выплачиваться (п.33.2 Устава), но не выплачивалось.

10. Сведения о соблюдении акционерным обществом кодекса корпоративного поведения.

Обществом официально не утверждён кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако Открытое акционерное общество «Жилсервис» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативно-правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов Общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

11. Сведения о крупных сделках, совершаемых акционерным обществом.

Крупные сделки в отчетный период Обществом не совершались.

12. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершаемых акционерным обществом.

Сделки с заинтересованностью в отчетный период Обществом не совершались.

13. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом Общества.

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности ОАО «Жилсервис», уставом и другими внутренними документами Общества не предусмотрена. Обязательное размещение информации осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ и Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731.

**Директор
ОАО «Жилсервис»**

С.В. Михайленко

**Главный бухгалтер
ОАО «Жилсервис»**

С.В. Быкова

