

Введение

Эмитентом размещено 1 438 (Одна тысяча четыреста тридцать восемь) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1000 рублей (Одна тысяча рублей) каждая.

Эмиссия ценных бумаг осуществлялась с целью образования уставного капитала Общества в ходе его создания при реорганизации.

Настоящий проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем проспекте ценных бумаг.

I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших проспект

1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента

Совет директоров:

Запалатский Юрий Иванович - Председатель

Год рождения: 15.02.1959

Скоронадская Галина Сергеевна

Год рождения: 18.11.1959

Корнеева Надежда Семеновна

Год рождения: 30.11.1959

Мельников Владимир Ефимович

Год рождения: 04.07.1951

Скажутин Андрей Валерьевич

Год рождения: 17.04.1970

Коллегиальный исполнительный орган управления не сформирован, поскольку не предусмотрен уставом общества.

Единоличный исполнительный орган эмитента:

Генеральный директор:

Греков Игорь Николаевич

Год рождения: 11.09.1959

1.2. Сведения о банковских счетах эмитента

Полное наименование банка: Кингисеппский филиал Санкт-Петербургского акционерного коммерческого банка "Таврический" (открытое акционерное общество)

Сокращенное наименование банка: Кингисеппский ф-л Банка "Таврический" (ОАО)

Место нахождения банка (адрес): 188480, Ленинградская обл., г. Кингисепп, ул. Большая Советская, д.41

ИНН: 7831000108

№ счета: 40702810303000000643

Тип счета: расчетный

БИК: 044106793

Корр. счет: 30101810300000000793

1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторская компания "Ажур-Вест"

Сокращенное фирменное наименование: ООО "АК "Ажур-Вест"
Место нахождения: 188480, Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, г. Кингисепп,
пр. Карла Маркса, дом 3а
ИНН: 4707012449
Почтовый адрес: 188480, Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, г. Кингисепп,
пр. Карла Маркса, дом 25/2.
Тел.: (81375) 27326
Факс: (81375) 27326
Адрес электронной почты: audit@ajur-west.com
Номер лицензии: № Е 003792
Дата выдачи: 07.04.2003
Срок действия: 5 лет
В 2008 году лицензия продлена на 5 лет
Срок действия: 07.04.2013
Орган, выдавший и продливший лицензию: Министерство Финансов Российской Федерации

Финансовый год (годы), за который (за которые) аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента: проверка за полный финансовый год не проводилась, поскольку эмитент создан в январе месяце 2008 года.

Аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента за 1 квартал 2008 года.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, отсутствуют.

Доли участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном капитале эмитента отсутствуют.

Заемные средства аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом не предоставлялись.

Существенные интересы, связывающие, аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента) отсутствуют.

Порядок выбора аудитора эмитента: решение о рекомендации кандидатуры аудитора принимается советом директоров эмитента, утверждение аудитора осуществляется годовым общим собранием акционеров эмитента по предложению Совета директоров Общества. Стоимость услуг аудитора утверждается решением Совета директоров эмитента.

Услуги, отличные от аудита, аудитором не оказываются.

В рамках специальных аудиторских заданий работа не проводилась.

В рамках договора № 10-2008/С от 23.06.2008 аудитором проведен аудит финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента за 1 квартал 2008 года, аудиторское заключение прилагается (приложение № 3), фактический размер вознаграждения по указанному договору составил 40 000 рублей.

Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

1.4. Сведения об оценщике эмитента

Услугами оценщика эмитент не пользовался

1.5. Сведения о консультантах эмитента

Услугами консультанта эмитент не пользовался

1.6. Сведения об иных лицах, подписавших проспект ценных бумаг

Удовенко Людмила Петровна - Главный бухгалтер ОАО "Управляющая компания"

Дата рождения: 16.01.1960

Телефон: (81375) 26752, факс: (81375) 26752

II. Краткие сведения об объеме, сроках, порядке и условиях размещения по каждому виду, категории (типу) размещаемых эмиссионных ценных бумаг

В соответствии с пунктом 4.4. Главы 4. Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденного Приказом ФСФР РФ от 10.10.2006 № 06-117/пз-н (ред. от 12.04.2007) "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О РАСКРЫТИИ ИНФОРМАЦИИ ЭМИТЕНТАМИ ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ", информация по данному разделу не предоставляется.

III. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

3.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Наименование показателя	I квартал 2008
Стоимость чистых активов эмитента, руб.	1 850 000
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам, %	8,77
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам, %	8,77
Оборачиваемость дебиторской задолженности, раз	1,47
Покрытие платежей по обслуживанию долгов, %	-
Уровень просроченной задолженности, %	-
Доля дивидендов в прибыли, %	-
Производительность труда, руб/чел.	272 032
Амортизация к объему выручки, %	0,14

Для анализа платежеспособности и финансового положения рассчитаем показатели платежеспособности, рыночной устойчивости, рентабельности, оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности за 1 квартал 2008 года.

КОЭФФИЦИЕНТЫ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ

Наименование показателя	Код	Статьи баланса	1 кв. 2008
К-т абсолютной ликвидности	Л2	$A1/(П1+П2)$	0,02
К-т "критической оценки"	Л3	$(A1+A2)/(П1+П2)$	1,1
К-т текущей ликвидности	Л4	$(A1+A2+A3)/(П1+П2)$	1,1
К-т маневренности функционирующего капитала	Л5	$A3/((A1+A2+A3)-(П1+П2))$	5
Доля оборотных средств в активах	Л6	$(A1+A2+A3)/Б$	0,97
К-т обеспеченности собственными средствами	Л7	$(П4-A4)/(A1+A2+A3)$	0,1

ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ

Наименование показателя	Код	Статьи баланса	I кв. 2008
Общая величина запасов и затрат	33	210+220	-

Наличие собственных оборотных средств	СОС	490-190	1 387
Функционирующий капитал	КФ	490+590-190	1 387
Общая величина источников	ВИ	490+590+610-190	1 387
Излишек или недостаток СОС	Фс	СОС-33	1 387
Излишек или недостаток собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов и затрат	Фт	КФ-33	1 387
Излишек или недостаток общей величины основных источников для формирования запасов и затрат	Фо	ВИ-33	1 387

РЫНОЧНАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ

Наименование показателя	Код	Статьи баланса	I кв. 2008
К-т капитализации	У1	$(590+690)/490$	8,8
К-т обеспеченности собственными источниками финансирования	У2	$(490-190)/290$	0,08
К-т финансовой независимости	У3	$490/700$	0,1
К-т финансирования	У4	$490/(590+690)$	0,11
К-т финансовой устойчивости	У5	$(490+590)/300$	0,1
К-т финансовой независимости в части формирования запасов	У6	$(490-190)/210$	0

АНАЛИЗ ДОХОДНОСТИ

Наименование показателя	Код	Статьи баланса	I кв. 2008
Рентабельность продаж	P1	$50(2)/10(2)$	0,14
Общая рентабельность отчетного периода	P2	$140(2)/10(2)$	0,06
Рентабельность собственного капитала	P3	$190(2)/490$	0,37
Экономическая рентабельность	P4	$190(2)/300$	0,04
Рентабельность основной деятельности	P6	$140(2)/(20(2)+30(2)+40(2))$	0,07
период окупаемости собственного капитала	P9	$490/140(2)$	1,24

АНАЛИЗ ОБОРАЧИВАЕМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ И КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Наименование показателя	Код	Статьи баланса	I кв. 2008
Средняя оборачиваемость дебиторской задолженности в оборотах	ОДЗоб	$10(2)/((215н+230н+240н+215к+230к+240к)/2)$	1,7
Средний срок погашения дебиторской задолженности в днях	ОДЗдн	Отчетный период/ОДЗоб	54
Доля дебиторской задолженности в общем объеме текущих активов	Удз	$(230+240+215)/290*100\%$	98
Доля запасов в V оборотных активов		210/290	0
Средняя оборачиваемость кредиторской задолженности в оборотах	ОКЗоб	$10(2)/(620н+620к)/2$	1,72
Средний срок погашения кредиторской задолженности в днях	ОКЗдн	Отчетный период/ОКЗоб	53
Доля кредиторской задолженности в общем объеме текущих активов	Укз	620/690	1
Превешение кредиторской задолженности над дебиторской	-	620-215-230-240	- 978

ТЕМПЫ РОСТА ЗАДОЛЖЕННОСТЕЙ

Наименование показателя	Статьи баланса	1 кв. 2008
Кредиторская	620к/620н	1,2
Дебиторская	(215к+230к+240к)/ (215н+230н+240н)	1,4

ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	Код	Статьи баланса	1 кв. 2008 рублей
Чистые активы	ЧА	*=с.ф.1(190+290-252-244-450-590-610-620-630-650-660)	1 850 000

Проведенный анализ показателей позволяет отметить общее устойчивое финансовое положение компании ввиду нормальных показателей платежеспособности, финансовой и рыночной устойчивости, оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности.

Динамику показателей не представляется возможным проанализировать ввиду отсутствия данных за предыдущие отчетные периоды, поскольку эмитент зарегистрирован в январе месяце 2008 года.

Общество характеризуется достаточно высокими показателями финансовой устойчивости и независимости

3.2. Рыночная капитализация эмитента

В общепринятом понимании, рыночной капитализацией эмитента является совокупная рыночная стоимость всех размещенных акций эмитента, определяемая биржевыми котировками. Акции эмитента на организованных рынках не обращались и не обращаются. Учитывая вышеизложенное, определить рыночную капитализацию эмитента по методике, приведенной в Положении о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденном Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 16.03.2005 г. № 05-5/пз-н, не представляется возможным. Для целей настоящего пункта рыночная капитализация эмитента определяется по стоимости чистых активов. Расчет стоимости чистых активов сделан по методике, приведенной в «Порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», утвержденным Приказом Минфина России и ФКЦБ России от 29 января 2003 г. № 10н/03-6/пз.

Рыночная капитализация эмитента на 31.03.2008 составила - 1 850 тыс. руб.

3.3. Обязательства эмитента

3.3.1. Кредиторская задолженность

Вид задолженности	1 кв. 2008
Долгосрочная (реструктуризированные налоги и сборы), тыс. руб.	-
Краткосрочная, тыс. руб.	16 217

Просроченной кредиторской задолженности за 5 последних завершённых финансовых лет не числится.

Структура кредиторской задолженности

Наименование кредиторской задолженности	На начало деятельности		На 31.03.2008	
	Срок наступления платежа		Срок наступления платежа	
	до 1 года	свыше 1 года	до 1 года	свыше 1 года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, руб.	12 152 000	-	11 938 000	-
в том числе просроченная, тыс. руб.	-	-	-	-
Кредиторская задолженность перед персоналом организации, руб.	660 000	-	777 000	-
в том числе просроченная, руб.	-	-	-	-
Кредиторская задолженность перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами, руб.	306 000	-	3 491 000	-
в том числе просроченная, руб.	-	-	-	-
Кредиты, руб.	-	-	-	-
в том числе просроченные, руб.	-	-	-	-
Займы, всего, руб.	-	-	-	-
в том числе просроченные, руб.	-	-	-	-
в том числе облигационные займы, руб.	-	-	-	-
в том числе просроченные облигационные займы, руб.	-	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность, руб.	6 000	-	10 000	-
в том числе просроченная, тыс. руб.	-	-	-	-
Итого, руб.	13 124 000	-	16 217 000	-
в том числе итого просроченная, тыс. руб.	-	-	-	-

Кредиторы, на долю каждого из которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности эмитента:

1) Полное фирменное наименование: Открытое акционерное общество "Эксплуатационно-хозяйственное объединение"

Сокращенное фирменное наименование: ОАО "ЭХО"

Место нахождения: 188480, Россия, Ленинградская область, Кингисеппский район, город Кингисепп, улица Малая, дом 5

Сумма кредиторской задолженности: 4 234 тыс.рублей.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности: кредиторская задолженность не является просроченной.

Кредитор не является аффилированным лицом эмитента.

2) Полное фирменное наименование: Кингисеппское муниципальное унитарное предприятие "Жилищное хозяйство"

Сокращенное фирменное наименование: КМУП "ЖХ"

Место нахождения: 188480, Россия, Ленинградская область, Кингисеппский район, город Кингисепп, улица Малая, дом 5

Сумма кредиторской задолженности: 2 443 тыс.рублей.

Размер и условия просроченной кредиторской задолженности: кредиторская задолженность не является просроченной.

Кредитор не является аффилированным лицом эмитента.

3.3.2. Кредитная история эмитента

С момента создания эмитента по момент утверждения настоящего проспекта ценных бумаг, в том числе в отчетном периоде, кредитных договоров и/или договоров займа не заключалось и не исполнялось. Эмиссия облигаций не осуществлялась.

3.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам

Предоставления третьим лицам обеспечения, в том числе, в форме залога или поручительства с момента создания эмитента по момент утверждения настоящего проспекта ценных бумаг, в том числе в отчетном периоде, не было.

3.3.4. Прочие обязательства эмитента

Соглашений, включая срочные сделки, не отраженных в бухгалтерском балансе, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходах не было.

3.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг

Эмиссия ценных бумаг осуществлялась с целью образования уставного капитала эмитента в ходе его создания при реорганизации путем преобразования в акционерное общество муниципального предприятия в процессе приватизации.

3.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по нивелированию сложившихся негативных изменений. Определение в настоящее время полного перечня конкретных действий и обязательств Эмитента при наступлении какого-либо из перечисленных в факторов риска события не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Вместе с тем, эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации.

3.5.1. Отраслевые риски

Отрасль, в которой Эмитент осуществляет свою основную хозяйственную деятельность, – жилищно-коммунальное хозяйство.

Ухудшение ситуации в отрасли, а также в положении эмитента в отрасли может быть вызвано возможным общим падением производства в российской экономике, неблагоприятными погодными условиями, включая стихийные бедствия, изменением в законодательстве Российской Федерации в сфере деятельности эмитента.

Нижеперечисленные меры позволят избежать негативных последствий в случае наступления указанных событий. Предполагаемые действия эмитента в случае наступления указанных событий:

- дальнейшая доработка специализированных программных продуктов "Квартплата" и "Паспортная служба";
- совершенствование материально-технического оснащения – приобретение новой и модернизация существующей оргтехники и специального оборудования;
- оптимизация производственных процессов;
- совершенствование кадровой политики;
- оптимизация структуры управления доходами и расходами за счет внедрения многоуровневого бюджетирования;
- внедрения инновационных решений в области автоматизации учета и внутреннего документооборота.

Эмитент имеет малую зависимость от значительного изменения цен на сырье, поскольку не участвует в цепи основных расчетов между субъектами естественных монополий и конечными потребителями. В связи с этим, по мнению Эмитента, риски, связанные с возможным изменением цен на сырье и услуги, используемые Эмитентом, являются незначительными и в существенной степени не отразятся на способности эмитента исполнять свои обязательства по ценным бумагам.

В целях их дальнейшей минимизации Общество налаживает долгосрочные партнерские отношения с поставщиками и подрядчиками.

Рисков, связанных с изменением цен на продукцию эмитента не имеется.

С созданием ТСЖ и других управляющих компаний часть многоквартирных домов будет исключаться из сферы оказания услуг эмитента по управлению жилым фондом.

Снижение объемов работ и доходной части эмитента может негативно повлиять на его финансовое положение. Однако данные потери можно минимизировать, обеспечивая своевременное регулирование тарифной политики, расширения спектра и повышения качества оказываемых эмитентом услуг в сфере ЖКХ.

3.5.2. Страновые и региональные риски

Эмитент является компанией, зарегистрированной в Российской Федерации, осуществляющей свою деятельность в Ленинградской области, поэтому существенное влияние на его деятельность оказывают как общие изменения в государстве, так и развитие региона.

Последние четыре года в России отмечены политической стабилизацией, создавшей благоприятный климат для инвестирования в отечественную промышленность и резко снизившей политические риски, связанные с нашей страной. Одновременно начиная с 2001 года начали расти страновые риски в Европе и Соединенных Штатах, что связано с рядом кризисных явлений в мировой экономике и резким ухудшением международной обстановки.

Все это не только позволило российским предпринимателям отказаться от крупномасштабного вывоза капитала за рубеж, но и побудило многих из них диверсифицировать свой бизнес в России и инвестировать заработанные средства в российские предприятия.

Инвестиции в России сопряжены с определенными рисками. Однако, на протяжении последних 4 лет в России наблюдается устойчивый экономический рост. Кроме того, опережающими темпами по сравнению с ВВП растут реальные доходы населения, что способствует быстрому росту потребления в сегменте высококачественных товаров для среднего класса.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность.

В случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране и регионе на деятельность компании эмитент предполагает осуществить все действия, направленные на снижение влияния таких изменений на свою деятельность, в том числе – сокращение издержек производства, сокращение персонала, сокращение инвестиционных планов.

В случае неблагоприятного развития ситуации в регионе Эмитент планирует:

- оптимизировать структуру затрат,
- провести сокращение расходов предприятия, в том числе возможно сокращение и пересмотр инвестиционной программы,
- изменить порядок работы с потребителями с целью максимизации доходов предприятия;
- изменить политику финансового планирования с целью создания дополнительных ресурсов для расширения (модернизации) производства.

С точки зрения Эмитента, риски связанные с изменением общей политической ситуацией в государстве, являются не значительными и не смогут повлиять на финансовое состояние Эмитента.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в РФ и/или Северо-Западном регионе минимальны. При планировании деятельности эмитент учитывает риск возникновения

забастовок – как локальных, так и на предприятиях, обеспечивающих жизнедеятельность эмитента.

Географические особенности Северо-Западного региона (в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.) не являются существенным фактором риска для производства эмитента.

3.5.3. Финансовые риски

Среди рисков управления финансами можно выделить несвоевременную оплату частью населения услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Для борьбы с неплатежами населения, по снижению задолженности населения разработан и внедряется целый комплекс предупредительно-принудительных мер правового характера, которые позволяют систематически и целенаправленно проводить работу с должниками. Кроме того, на данный момент в Обществе налаживается механизм бюджетирования, который позволит четко отслеживать все денежные потоки и управлять ими, не позволяя, таким образом, возникать кассовым разрывам.

Валютный риск возникает в прямой форме, если суммы платежей (или процентные ставки) выражены в иностранной валюте, а курс обмена валют нестабильный. А поскольку деятельность Эмитента, в силу своей специфики, не связана с расчетами в иностранной валюте, по причине отсутствия импортных составляющих во входящих сырьевых ресурсах, относящихся к издержкам, а также отсутствия операций по экспорту, изменение валютного курса не влияет напрямую на результат деятельности Эмитента.

Увеличение процентной ставки может привести к временному снижению рентабельности предприятия. Уменьшение процентной ставки позволит снизить себестоимость продукции, и, следовательно, увеличить рентабельность. В случае изменения процентных ставок предприятие предполагает привести маркетинговую стратегию и производственную программу предприятия в соответствие со сложившимися обстоятельствами.

В связи с тем, что все товарно-денежные отношения Эмитента связаны с субъектами экономики Ленинградской области и Санкт-Петербурга, колебания инфляции не приведут к серьезным последствиям, за исключением резкого увеличения, которое в свете последних событий в сфере экономики (динамика снижения ставки рефинансирования, присвоение инвестиционного рейтинга РФ) является маловероятным.

Колебание инфляции существенного влияние на выплату доходов по ценным бумагам не повлияет, т.к. все товарно-денежные отношения эмитента связаны только с субъектами Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

Засмных средств общество не привлекает.

Показатели финансовой отчетности Эмитента значительному изменению в результате влияния указанных финансовых рисков не подвержены.

3.5.4. Правовые риски

Риски, связанные с изменением валютного регулирования, отсутствуют.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

Налоговое законодательство напрямую влияет на финансовый результат хозяйствующих субъектов, и поэтому изменения в нем могут существенно повлиять на результаты деятельности Эмитента.

В связи с тем, что правительство РФ осуществляет налоговую политику в части планомерного снижения ставки НДС и тем, что производственный цикл оказания услуг может быть достаточно продолжительным, эмитент несет риск частичного невозмещения сумм НДС в части его уменьшения уже после того как соответствующие ресурсы будут оплачены эмитентом, как по более высокой, так и по более низкой, чем в будущем ставке НДС. Тем не менее, данные риски могут быть уравновешены за счет правильной политики эмитента в части заключения договоров с контрагентами (поставщиками и подрядчиками) с включением в них условий о невозможности пересмотра цен в зависимости от изменения ставок НДС и общего объема налогообложения.

Риски, связанные с таможенным контролем, отсутствуют.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента, не имеют прямое отношение к эмитенту. Осуществляемая в настоящее время деятельность эмитента, равно как и планируемая в будущем, не предполагает возникновения потребности получения лицензий и/или специальных разрешений, следовательно, таковые риски практически отсутствуют.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент, практически отсутствуют.

Последние изменения судебной практики существенным образом не затрагивают вопросы, которые могут негативно сказаться на результатах деятельности эмитента, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент.

3.5.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Судебные процессы, которые могут оказать существенное влияние на финансово-экономическое положение эмитента, отсутствуют.

Деятельность, осуществляемая эмитентом, не является лицензируемой, поэтому отсутствие возможности продлить действие лицензии эмитента, не может существенным образом повлиять на деятельность эмитента.

Эмитент не владеет и не пользуется объектами (включая природные ресурсы), нахождение которых в обороте ограничено, поэтому риски, связанные с невозможностью получить лицензию на использование данных объектов, у эмитента отсутствуют.

Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц (в т.ч. дочерних обществ эмитента), отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента отсутствуют.

3.5.6. Банковские риски

Эмитент не является кредитной организацией. Информация не предоставляется.

В настоящем разделе описаны только те риски, которые, по мнению Эмитента, являются существенными. Вероятно, существуют и иные риски, которые не вошли в

данный раздел. Иные риски, о которых эмитент не знает или которые в настоящее время не являются для Эмитента существенными, потенциально могут оказать негативное влияние на хозяйственную деятельность Эмитента.

IV. Подробная информация об эмитенте

4.1. История создания и развития эмитента

4.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента:

Открытое акционерное общество "Управляющая компания"

Сокращенное наименование:

ОАО "Управляющая компания"

Фирменное наименование эмитента как товарный знак не регистрировалось.

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме эмитента:

Изменений в наименовании и организационно-правовой форме эмитента не производились.

4.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Номер государственной регистрации юридического лица, дата регистрации и наименование органа, осуществившего государственную регистрацию, в соответствии с данными, указанными в свидетельстве о государственной регистрации юридического лица:

Дата государственной регистрации эмитента как юридического лица: **14.01.2008**

Орган, осуществивший государственную регистрацию: **Межрайонная ИФНС России № 3 по Ленинградской области.**

Номер свидетельства о государственной регистрации эмитента (иного документа, подтверждающего государственную регистрацию эмитента): **Серия 47 № 002562245**

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании эмитента: **1084707000047**

Дата внесения такой записи: **14.01.2008**

4.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Открытое акционерное общество "Управляющая компания" создано в результате реорганизации путем преобразования Муниципального унитарного предприятия "Управляющая компания" муниципального образования "Кингисеппское городское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области в Открытое акционерное общество "Управляющая компания" при реорганизации в процессе приватизации, принятого единственным собственником реорганизуемого Муниципального унитарного предприятия "Управляющая компания" муниципального образования "Кингисеппское городское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области – Муниципальным образованием "Кингисеппское городское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области в лице Комитета по управлению имуществом муниципального образования "Кингисеппское городское поселение" Муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области "23" ноября 2007 года (Распоряжение от "23" ноября 2007 года № 65-р).

Эмитент создан с целью извлечения прибыли от осуществления

предпринимательской деятельности по оказанию услуг в области управления жилым фондом и его эксплуатацией.

Эмитент существует менее полугода, поскольку создан январе месяце текущего года на неограниченный срок деятельности.

Эмитент не имеет дочерних и зависимых обществ, не относится к субъектам малого предпринимательства, подлежит обязательному аудиту.

4.1.4. Контактная информация

Место нахождения эмитента

Место нахождения: 188480. Российская Федерация, Ленинградская область, г. Кингисепп, пр. К. Маркса, д. 11

Тел.: (81375) 26752; Факс: (81375) 26752

Адрес страницы в сети Интернет <http://www.agency-vega.ru/disclosure/uk-kingisepp/>

Специального подразделения по работе с акционерами и инвесторами (отдел корпоративного управления), у эмитента отсутствует, а его функции возложены на юрисконсульта организации.

4.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

4707026561

4.1.6. Филиалы и представительства эмитента

Эмитент не имеет филиалов и представительств

4.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

4.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента

70.32.1, 70.31.11, 70.31.21, 70.32.2, 72.30, 72.40, 72.60, 74.11, 74.12.1, 74.3.

4.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Основной вид деятельности для ОАО "Управляющая компания" - управление эксплуатацией жилого фонда. Доля выручки от указанной деятельности в общей сумме выручки, составляющей 25 299 тыс. руб за 1 квартал 2008 года, составляет 100%. Эмитент имеет устойчивую положительную динамику роста выручки от основной деятельности.

Деятельность эмитента не носит сезонный характер.

Структура себестоимости за 1 квартал текущего (2008) года представлена в ниже приведенной таблице:

№	Наименование показателя	1 квартал 2008 года
	Себестоимость всего, в т.ч.:	100
1	Расходы на оплату труда	17,4
2	Единый социальный налог	4,1
3	Материальные расходы	0,1
4	Амортизация основных фондов	0,6
5	Затраты на командировки	

6	Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями всего, в т.ч.:	77,6
6.1.	<i>Субподрядные работы</i>	-
6.2.	<i>Коммунального хозяйства</i>	76
6.3.	<i>Связи</i>	0,3
6.4.	<i>Аудиторские</i>	-
6.5.	<i>Нотариальные и юридические</i>	0,2
6.6.	<i>Образования</i>	-
6.7.	<i>Прочие</i>	1,1
7	Затраты на аренду	-
8	Другие затраты, относимые на себестоимость продукции	-

Бухгалтерская отчетность подготовлена в соответствии с ФЗ "О бухгалтерском учете" и действующими ПБУ. Перечень документов для подготовки бухгалтерской отчетности:

- Федеральный закон от 21.11.1996г. №129-ФЗ "О бухгалтерском учете".
- Положение по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 06.07.1999г. №43н
- "Бухгалтерский баланс", утвержденный Приказом Министерства финансов РФ от 22.07.2003 №67н
- "Отчет о прибылях и убытках", утвержденный Приказом Министерства финансов РФ от 22.07.2003 №67н
- "Отчет об изменениях капитала", утвержденный Приказом Министерства финансов РФ от 22.07.2003 №67н
- "Отчет о движении денежных средств", утвержденный Приказом Министерства финансов РФ от 22.07.2003 №67н
- "Приложение к бухгалтерскому балансу", утвержденное Приказом Министерства финансов РФ от 22.07.2003 №67н
- "Отчет о целевом использовании полученных средств", утвержденный Приказом Министерства финансов РФ от 22.07.2003 №67н

4.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

Эмитентом не осуществляется существенных закупок сырья и материалов, а структура расходов включает в себя услуги сторонних организаций. На долю таких организаций в 1 квартале 2008 году приходилось 77,6 % затрат в структуре себестоимости.

Поставщики эмитента, на долю которых приходится не менее 10 процентов стоимости оказанных услуг (всех поставок сырья (материалов)), и их доли в общем объеме поставок (по 1 кварталу 2008 года):

- Кингисеппское муниципальное унитарное предприятие "Жилищное хозяйство" (188480, Россия, Ленинградская область, Кингисеппский район, город Кингисепп, улица Малая, дом 5) – услуги по содержанию жилья – 33,8 % от общей суммы закупок;
- Открытое акционерное общество "Эксплуатационно-хозяйственное объединение" (188480, Россия, Ленинградская область, Кингисеппский район, город Кингисепп, улица Малая, дом 5) - услуги по текущему ремонту и содержанию жилья – 20,2 % от общей суммы закупок;
- Общество с ограниченной ответственностью "Орхидея" (РФ, 196620, Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Коммунаров, д. 6/11) – услуги по вывозу и утилизации твердых бытовых отходов (ТБО) – 18,9 % от общей суммы закупок.

Изменение цен не происходило.

Эмитент не приобретал товары по импорту.

4.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Основные рынки сбыта услуг эмитента определяются местом жительства их потребителей – населения, проживающее в многоквартирных домах города Кингисеппа Ленинградской области на территории Муниципального образования "Кингисеппское городское поселение" муниципального образования "Кингисеппский муниципальный район" Ленинградской области.

Факторы, которые могут негативно повлиять на сбыт эмитентом его продукции (работ, услуг), отсутствуют.

4.2.5. Сведения о наличии у эмитента лицензий

На момент утверждения настоящего проспекта лицензии у эмитента отсутствуют, поскольку основная деятельность не подлежит лицензированию.

4.2.6. Совместная деятельность эмитента

С момента создания и по настоящее время эмитентом совместная деятельность не велась.

4.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, являющимся акционерными инвестиционными фондами, страховыми или кредитными организациями, ипотечными агентами

4.2.7.1. Для акционерных инвестиционных фондов

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.

4.2.7.2. Для страховых организаций

Эмитент не является страховой организацией.

4.2.7.3. Для кредитных организаций

Эмитент не является кредитной организацией.

4.2.7.4. Для ипотечных агентов

Эмитент не является ипотечным агентом.

4.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых

Добыча полезных ископаемых не является основной деятельностью Эмитента.

4.2.9. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи

Оказание услуг связи не является основной деятельностью Эмитента.

4.3. Планы будущей деятельности эмитента

Планируемое развитие Эмитента непосредственно связано с развитием основного направления деятельности. Основываясь на этом, Эмитент планирует в дальнейшем сконцентрироваться на оказании жилищно-коммунальных услуг населению, расширяя их спектр и замещая потребности в услугах сторонних организаций собственными производственными участками, такими как: вывоз и утилизация ТБО (твердых бытовых отходов), ремонтно-строительные работы и др.

Дальнейшее развитие эмитента согласуется с его стратегическими целями, а именно:

1. Сохранение финансовой устойчивости Общества, в том числе, недопущение снижения показателя чистой прибыли, размера коэффициентов срочной ликвидности и финансовой независимости, рентабельности.
2. Стабильное увеличение доли регионального рынка услуг управления жилым фондом.
3. Повышение качества работ и услуг, сокращение сроков производства работ за счет внедрения новых технологий и новых методов управления и контроля.
4. Повышение производительности труда.

Для достижения указанных стратегических целей Общество с момента создания осуществляет следующие мероприятия:

1. Совершенствование системы управления персоналом.
2. Повышение эффективности системы взаимодействия с потребителями и поставщиками.
3. Совершенствование бизнес процессов:
 - системы оплаты труда и стимулирования;
 - системы производственного планирования;
 - системы бюджетирования для эффективного контроля над затратами.

4.4. Участие эмитента в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях

Эмитент не участвует в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.

4.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента

Эмитент дочерних и зависимых обществ не имеет

4.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

4.6.1. Основные средства

1 квартал 2008 года

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная)	Сумма начисленной амортизации, т. руб.
---	------------------------------------	--

	стоимость, т. руб.	
Здания, сооружения	-	-
Машины, оборудование, транспортные средства	605	142
Другие виды основных средств	-	-
Итого:	605	142

Ко всем группам ОС применяется линейный способ амортизации.

С момента создания переоценка основных средств эмитентом не производилась.

V. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

5.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

5.1.1. Прибыль и убытки

Наименование показателя	1 квартал 2008 года
Выручка, руб.	25 299 000
Валовая прибыль, руб.	3 431 000
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль) (непокрытый убыток), руб.	678 000
Рентабельность собственного капитала, %	36,6
Рентабельность активов, %	3,7
Коэффициент чистой прибыльности, %	2,68
Рентабельность продукции (продаж), %	13,6
Оборачиваемость капитала	13,7
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, руб.	-
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и валюты баланса	-

Поскольку Эмитент начал осуществлять свою хозяйственную деятельность в январе 2008 года корректный анализ динамики приведенных показателей провести не представляется возможным.

Показатели рентабельности активов и собственного капитала имеют достаточно высокие значения. Таким образом, эффективность использования средств, принадлежащих собственникам предприятия, а также заемных средств имеет высокий уровень.

В результате большой суммы расходов Эмитента коэффициент чистой прибыльности также имеет среднее значение – 2,68 %.

Значение показателя оборачиваемости капитала также связано со спецификой деятельности эмитента: преобладающую долю в собственном капитале Эмитента имеют оборотные средства.

Однако из таблицы видно, что общество-эмитент является прибыльным, и имеет устойчивую тенденцию к увеличению показателя прибыли.

Мнения органов управления эмитента относительно упомянутых выше причин и их степени влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента совпадают. Члены Совета директоров Эмитента не имеют особого мнения относительно упомянутых причин и степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента

5.1.2. Факторы, оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности

Колебания инфляции оказывают влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности, но не приводят к серьезным последствиям, за исключением резкого увеличения, которое в свете последних событий в сфере экономики (динамика снижения ставки рефинансирования, присвоение инвестиционного рейтинга РФ) является маловероятным.

Изменение валютного курса не влияет напрямую на изменение размера выручки от продажи Эмитентом товаров, работ, услуг и прибыли (убытков) Эмитента от основной деятельности. Валютный риск возникает в прямой форме, если суммы платежей (или процентные ставки) выражены в иностранной валюте, а курс обмена валют нестабильный. А поскольку деятельность Эмитента, в силу своей специфики, не связана с расчетами в иностранной валюте, по причине отсутствия импортных составляющих во входящих сырьевых ресурсах, относящихся к издержкам, а также отсутствия операций по экспорту.

Государственное регулирование в части регулирования тарифов на коммунальные услуги и тепло- и электроэнергию оказывают непосредственное влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, работ, услуг и прибыли (убытков) Эмитента от основной деятельности.

Налоговое законодательство напрямую влияет на финансовый результат хозяйствующих субъектов, и поэтому изменения в нем могут существенно повлиять на изменение размера выручки от продажи Эмитентом товаров, работ, услуг и прибыли (убытков) Эмитента от основной деятельности.

Мнения органов управления эмитента относительно упомянутых факторов и степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности Эмитента совпадают. Члены Совета директоров Эмитента не имеют особого мнения относительно упомянутых причин и степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента.

5.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

Наименование показателя	1 квартал 2008 года
Собственные оборотные средства, руб.	1 387 000
Индекс постоянного актива	0,25
Коэффициент текущей ликвидности	1,1
Коэффициент быстрой ликвидности	1,1
Коэффициент автономии собственных средств	0,10

Поскольку эмитент начал осуществлять свою хозяйственную деятельность в январе 2008 года корректный анализ динамики приведенных показателей провести не представляется возможным.

Значение показателя собственных оборотных средств Эмитента (доли собственного капитала, направленного на финансирование оборотных средств) свидетельствует о том, что финансирование внеоборотных активов предприятия происходит за счет его собственных средств.

Коэффициент текущей ликвидности характеризует общую обеспеченность краткосрочной задолженности предприятия оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения его срочных обязательств. Значения данного показателя у Эмитента несколько ниже нормативного.

Оптимальное значение коэффициента быстрой ликвидности, более 1, означает, что денежные средства и предстоящие поступления от текущей деятельности покрывают текущие долги. Значение этого показателя выше оптимального и говорит о том, что финансово-экономическое состояние Эмитента далеко от критического.

Коэффициент автономии собственных средств показывает долю собственного капитала в активах и характеризует степень финансовой независимости от кредиторов. Значение данного коэффициента характеризует эмитента как достаточно финансово независимое предприятие.

В соответствии с приведенными показателями, ликвидность и платежеспособность Эмитента можно оценить как достаточно высокую.

Величина собственного капитала Эмитента достаточна для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия его текущих операционных расходов и, по мнению Эмитента, в дальнейшем собственный капитал Эмитента будет достаточным для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия его текущих операционных расходов.

Мнения органов управления эмитента относительно упомянутых факторов и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента совпадают.

Члены совета директоров эмитента особого мнения относительно упомянутого фактора и/или степени его влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента не имеют и не настаивают на отражении такого мнения в проспекте ценных бумаг.

5.3. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

5.3.1. Размер и структура капитала и оборотных средств, тыс. руб.

Поскольку эмитент начал осуществлять свою хозяйственную деятельность в январе 2008 года, выше приведенные ниже показатели определены из показателей 1 квартала 2008 года.

Размер уставного капитала эмитента: 1 438 тыс. рублей, что соответствует его уставу. С момента создания величина уставного капитала не изменялась.

Выкуп акций эмитента для последующей перепродажи (передачи) эмитентом не производился.

Общая стоимость акций эмитента, выкупленных эмитентом для последующей перепродажи (передачи): 0 рублей.

Процент акций эмитента, выкупленных эмитентом для последующей перепродажи (передачи) от размещенных акций эмитента составляет 0%.

Размер резервного капитала эмитента: 0 рублей, в соответствии с уставом формируется из чистой прибыли и должен составлять 5 % от величины уставного капитала, т.е. 71,9 тыс. рублей.

Размер добавочного капитала эмитента, отражающий прирост стоимости активов, выявляемый по результатам переоценки, а также сумму разницы между продажной ценой (ценой размещения) и номинальной стоимостью акций (долей) общества за счет продажи акций (долей) по цене, превышающей номинальную стоимость: 0 рублей.

Размер нераспределенной чистой прибыли (непокрытого убытка) эмитента (по итогам 1 квартала 2008 года): 412 тыс. рублей.

Общая сумма капитала эмитента: 1 850 тыс. рублей.

Структура оборотных средств, тыс. руб.

Наименование	1 кв. 2008
Оборотные активы, всего, в том числе:	17 064
<i>Запасы, всего, в том числе:</i>	<i>0</i>
Материалы	0
Затраты в НЗП	0
Товары отгруженные	0
Расходы будущих периодов	0
<i>НДС</i>	<i>0</i>
<i>Дебиторская задолженность долгосрочная</i>	<i>0</i>
<i>Дебиторская задолженность краткосрочная</i>	<i>17 195</i>
<i>Краткосрочные фин. вложения</i>	<i>0</i>
<i>Денежные средства</i>	<i>409</i>
Доля оборотных средств в активах	97 %

Источником финансирования оборотных средств являются собственные средства. Это положение является основным принципом политики финансирования оборотных средств.

Вероятности появления факторов, могущих повлечь существенные изменения в политике финансирования оборотных средств, в настоящее время не предвидится.

5.3.2. Финансовые вложения эмитента

Финансовых вложений у эмитента нет.

5.3.3. Нематериальные активы эмитента

Нематериальных активов у эмитента нет.

5.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Политика эмитента в области научно-технического развития с момента его создания не осуществлялась. Затрат на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств эмитента не производилось.

Сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности (включая сведения о дате выдачи и сроках действия патентов на изобретение, на полезную модель и на промышленный образец, о государственной регистрации товарных знаков и знаков обслуживания, наименования места происхождения товара), об основных направлениях и результатах использования основных для эмитента объектах интеллектуальной собственности: отсутствуют.

5.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Основные тенденции развития отрасли и общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли.

Отрасль, в которой эмитент осуществляет основную деятельность - жилищно-коммунальное хозяйство.

В настоящее время главной задачей в сфере жилищно-коммунального хозяйства является проведение реформы.

Накопившиеся за многие годы негативные тенденции в социально-экономическом развитии во всех регионах страны, в том числе в Ленинградской области, стали оказывать все более ощутимое негативное влияние на состояние коммунальной инфраструктуры. В результате продолжал нарастать износ основных фондов предприятий жилищно-коммунального хозяйства, снижалась надежность систем жизнеобеспечения. Не был создан действенный механизм стимулирования ресурсосбережения, не обеспечивались стандарты качества обслуживания населения.

Концепция реформирования жилищно-коммунального хозяйства, включает в себя позитивное решение этих задач, касающихся непосредственно хозяйственной деятельности эмитента, в том числе:

- проведение технической политики, направленной на обновление изношенных основных фондов и инженерных коммуникаций и снижение непроизводительных затрат.
- проведение финансового оздоровления предприятий ЖКХ и совершенствование тарифного регулирования.
- обеспечение информационной доступности проводимой реформы жилищно-коммунального комплекса.

На сегодняшнем этапе финансовое оздоровление, переход на стопроцентную оплату услуг ЖКХ денежными средствами и внедрение системы бюджетной поддержки в зависимости от дохода семьи позволил отрасли ЖКХ Ленинградской области выйти на

уровень безубыточности, сохранив одни из самых низких тарифов на жилищно-коммунальные услуги в стране.

Тем не менее, состояние дел в этой жгучей сфере нельзя считать удовлетворительным. Перед предприятиями данной сферы стоит задача в условиях удорожания тарифов удешевлять услуги, совершенствовать их систему.

Стабильная реализация услуг, разработка различных программ, поддержание качества услуг, получение положительных экономических и финансовых результатов, будет свидетельствовать об удовлетворительной оценке деятельности эмитента как на рынке сбыта своих услуг, так и в отрасли.

Исходя из общих тенденций развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства эмитент планирует осуществлять свою деятельность, решая и преодолевая задачи и трудности, стоящие перед предприятиями данной отрасли. Таким образом, результаты деятельности Общества, а также соответствие этих результатов общим тенденциям развития отрасли можно оценить как достаточно удовлетворительные.

Мнения органов управления эмитента относительно представленной информации совпадают. Члены Совета директоров эмитента не имеют особого мнения относительно представленной информации.

5.5.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента

Факторы и условия, влияющие на деятельность эмитента и результаты такой деятельности:

- значительная степень государственного регулирования в отрасли, в том числе в части регулирования тарифов на жилищно-коммунальные услуги и тепло- и электроэнергию;
- платежная дисциплина потребителей;
- сокращение уровня субсидирования;
- старение основных средств основных средств и коммуникаций.

Результатом негативного влияния перечисленных факторов может оказаться снижение показателя прибыльности деятельности эмитента. Действие данных факторов будет оказывать влияние на деятельность эмитента на протяжении ближайшего времени.

Действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий:

- активная инновационная политика;
- проведение планомерного наращивания основных средств;
- недопущение нарушений платежной дисциплины со стороны потребителей;
- совершенствование кадровой политики;
- модернизация и оптимизация процессов управления;
- обеспечение постоянного роста эффективности всех звеньев производственной цепи эмитента.

Способы, применяемые эмитентом, и способы, которые эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента:

- усиление финансового контроля за платежеспособностью потребителей;
- введение программы по снижению издержек.

Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов):

- падение уровня жизни населения;
- рост конкуренции по основному виду деятельности;
- рост стоимости сырья, оборудования, услуг сторонних организаций.

Вероятность наступления данных факторов оценивается как незначительная.

Существенными событиями / факторами, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, могут стать:

- резкое улучшение платежной дисциплины потребителей услуг эмитента;
- уменьшение уровня инфляции.

Вероятность наступления указанных событий / факторов эмитент расценивает как среднюю.

Эмитент работает над комплексом мер по повышению инвестиционной привлекательности компании: увеличение объема собственного капитала, снижение рисков связанных с производственной деятельностью. Такая политика поможет эмитенту развивать взаимоотношения с банками при рассмотрении возможных форм финансирования, решая тем самым одну из основных проблем российских компании - отсутствие на российском рынке долгосрочных пассивов.

5.5.2. Конкуренты эмитента

Конкурентов у эмитента нет. В настоящее время внешняя среда для эмитента окончательно еще не сформировалась. Реформирование ЖКХ в Ленинградской области находится на том этапе развития, что еще не образовались конкурентные рынки услуг управления жилищным фондом и обеспечении его технической эксплуатации. Таким образом, временно эмитент занимает монопольное положение в оказании услуг управлению жилищным фондом любых форм собственности и обеспечению технической эксплуатации жилищного фонда в соответствии с требованиями норм и правил, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

VI. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента

6.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента.

Органы управления и контроля эмитента:

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров Общества.

Общее руководство деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Федеральным законом "Об акционерных обществах" к компетенции общего собрания акционеров, осуществляет Совет директоров общества.

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный директор общества.

Коллегиальный исполнительный орган управления общества не сформирован, поскольку не предусмотрен уставом общества.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества.

К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;
- 2) реорганизация Общества;

- 3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 5) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
- 6) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- 7) дробление и консолидация акций Общества;
- 8) принятие решения о размещении Обществом облигаций, конвертируемых в акции, и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции;
- 9) избрание членов Совета директоров и досрочное прекращение их полномочий;
- 10) избрание членов Ревизионной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 11) утверждение Аудитора Общества;
- 12) принятие решения о передаче полномочий Генерального директора Общества управляющей организации (управляющему);
- 13) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
- 14) выплата дивидендов по результатам первого полугодия финансового года;
- 15) определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
- 16) принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- 17) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества - Положение о Совете директоров, Положение о Ревизионной комиссии, Положение об аудитор, Положение о секретаре (корпоративном секретаре) общего собрания акционеров.
- 18) принятие решения о выплате членам Ревизионной комиссии вознаграждений и (или) компенсаций;
- 19) принятие решения о выплате членам Совета директоров вознаграждений и (или) компенсаций;
- 20) принятие решения об обязательном привлечении независимого оценщика для оценки текущей рыночной стоимости акций и возможных изменений их рыночной стоимости в результате поглощения, а также для определения соотношения конвертации акций при реорганизации;
- 21) решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом "Об акционерных обществах" и уставом общества к компетенции Общего собрания акционеров.

К компетенции Совета директоров относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- 2) созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров, за исключением