

**Предварительно утвержден**

**Решением Совета директоров от 11.04.2008 г.**

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ  
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«КРОНШТАДТСКИЙ ДОМ БЫТОВЫХ УСЛУГ»**

**1. Общие сведения об обществе.**

Наименование	ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг»
Номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации общества	78 № 005798671 от 06.02.2006 ОГРН 1067847203467
Место нахождения общества	СПб, Кронштадт, пр. Ленина, д. 13, лит А
Контактный телефон, факс, адрес электронной почты	(812) 311-57-48, 311-12-00
Полное наименование и адрес реестродержателя общества	ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг»
Размер уставного капитала общества	5731000 рублей
Государственный регистрационный номер выпуска акций и дата государственной регистрации выпуска акций общества	1-01-03687-D
Полное наименование и адрес аудитора общества	ЗАО «Гориславцев и К.Аудит», г. СПб, ул. Полтавская, д.5/29

**2. Положение общества в отрасли.**

Здание дома бытовых услуг было построено в 1976 году. Все службы быта, разбросанные по городу, переехали в этот комплекс. В 90-х годах на базе службы эксплуатации было создано муниципальное предприятие «Дом бытовых услуг», что помогло выжить всем имеющимся службам и сохранить предоставляемые услуги. Основное направление деятельности предприятия – оказание бытовых услуг населению, эксплуатация здания и сдача нежилых помещений в аренду. Дом бытовых услуг – это торгово-бытовой комплекс, где сосредоточено все бытовое обслуживание населения города и множество

торговых мест. В октябре 1998 года предприятие было переименовано в ГУП «Кронштадтский дом бытовых услуг».

ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг» создано путем реорганизации Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Кронштадтский дом бытовых услуг» в соответствии с распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга от 20.12.2005 № 1871-рз.

Уставной капитал Общества составляет 5731 тыс. рублей и состоит из 5731 именной обыкновенной бездокументарной акции номинальной стоимостью 1000 рублей каждая.

Все акции Общества принадлежат единственному акционеру – городу Санкт-Петербургу.

Потребителями предоставляемых Обществом услуг в сфере предоставления в аренду нежилых помещений являются индивидуальные предприниматели и организации. Спрос на данный вид услуг постоянен, так как, количество присутствующих на рынке коммерческой недвижимости Кронштадта организаций, предоставляющих аналогичные виды услуг невелико, а строительство в ближайшем будущем торгово-коммерческих центров не предвидится.

Основные участники рынка коммерческой недвижимости в Кронштадте являются:

1. ОАО «Кронштадтский дом бытовых услуг»
2. Кронштадтский Гостиный двор.
3. Торгово-коммерческий центр по ул. К. Маркса, д. 6/29.
4. СПб ГУП «Кронштадтторг».

Кроме этих участников можно рассматривать объекты казны Санкт-Петербурга, предоставляемые КУГИ в аренду.

Рассмотрим таблицу преимуществ и недостатков перед конкурентами.

Исходя из количества участников, лучший результат направления будет оценен «4», худший «1».

Организация	Место расположения	Коммерческая площадь	Цены	Вид	Итого
Дом быта	4	4	3	2	13
Гостиный двор	4	3	2	4	13
Кронштадтторг	1	2	4	1	8
ТКЦ (К. Маркса)	3	1	1	3	8

Таким образом видно, что при последующем проведении капитального ремонта фасада и внутренних помещений Дом бытовых услуг будет выгодно отличаться от остальных конкурентов.

Общество предоставляет также бытовые виды услуг, необходимые населению. В организации есть структурные подразделения: прачечная, ателье по пошиву и ремонту, прокат, ламинирование и ксерокопирование и т.п. Потребителями бытовых услуг является все население Кронштадта. Объем предоставляемых в районе бытовых услуг значительно ниже спроса.

### **3. Приоритетные направления в деятельности общества.**

В соответствии с Уставом ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг» осуществляет следующие виды деятельности:

1. Сдача в аренду нежилых помещений, услуги по эксплуатации.
2. Услуги прачечной.
3. Услуги по пошиву и ремонту одежды.
4. Услуги по прокату имущества.
5. Розничная торговля.
6. Ксерокопирование и ламинирование.

Направление	Доля в общем объеме услуг
Сдача нежилых помещений в аренду и эксплуатационные услуги	91,5%
Ателье пошива	7,5%
Прачечная	0,8%
Прокат, Ламинирование, копирование, торговля	0,2 %

Показатели	Факт 2006	Факт 2007	Отклонения
	Тыс.руб.	Тыс.руб.	
Выручка всего: без НДС	16069,2	21511,9	+ 5442,7
В том числе:			
аренда	14551,5	19679,5	+ 5128,0
прачечная	146,4	175,6	+ 29,2
ксерокопирование	9,2	2,0	- 7,2
прокат	4,1	2,5	- 1,6
ателье пошива	1282,7	1598,6	+ 315,9
торговля	75,2	48,0	- 27,2
ламинирование	-	5,7	+ 5,7

## **ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА**

- 1) Швейное оборудование (спец.машина) в ателье пошива и ремонта одежды в сумме 39900 руб.
- 2) Видеонаблюдение и пожарная сигнализация на сумму 218741 руб.
- 3) Внешнее благоустройство:
  - декоративное ограждение цветочных клумб и газонов на сумму 210000 руб.;
  - металлическая конструкция для хранения велосипедов на сумму 90000 руб.
- 4) Установлена тревожная кнопка экстренного вызова на сумму 26777 руб.
- 5) Установлена тепловая завеса на входных дверях на сумму 20424 руб.
- 6) Оформлен земельный участок в собственность предприятия на сумму 337729 руб.

**4. Отчет совета директоров Общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.**

**4.1. Анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг» в 2007 году.**

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика	Алгоритм расчета	Нормативный показатель	2007 год
1	Рентабельности основной деятельности		Стр. 050(ф2)/ стр.010(ф2)		0,17
2	Общая рентабельность деятельности		Стр.140(ф2)/ стр.010(ф2)		6%
3	Коэффициент текущей ликвидности	Способность рассчитываться по текущим обязательствам	Стр290(ф1)/ стр.690(ф1)	1,5-2	1,9
4	Коэффициент абсолютной ликвидности		Стр.250+260(ф1)/ стр.690(ф1)	>0,15	0,85
5	Коэффициент срочной ликвидности		Стр.290-210(ф1)/ стр.690(ф1)	>0,6	1,37

6	Соотношение собственных и заемных средств	Количество собственных средств на рубль задолженности	Стр.490(ф1)/ стр.590+690(ф1)	>0,7	4,62
7	Коэффициент автономии	Доля активов покрываемых за счет собственного капитала	Стр.490(ф1)/ стр.300(ф1)	>0,4	0,82
8	Доля дебиторской задолженности в сумме оборотных активов		Стр.230+240(ф1)/ стр.290(ф1)		0,2
9	Коэффициент маневренности собственного капитала	Доля собственного капитала, вложенного в оборотные средства	Стр.490-190(ф1)/ стр.490(ф1)		0,2

Анализируя отчетность можно сделать вывод о способности общества рассчитаться по текущим обязательствам. Показатели ликвидности и рентабельности свидетельствуют о хорошем финансовом положении, находятся на уровне 2006 года.

#### **4.2. Сведения о деятельности совета директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития.**

В 2007 году проведено пять заседаний совета директоров. Основные решения по развитию Общества были приняты на 6 совете директоров, состоявшегося 19.04.2007 г. (отчет Общества за 2006 год, бухгалтерская отчетность Общества за 2006 год, распределение прибыли Общества за 2006 год, заработная плата генерального директора Общества, план работы Общества в 2007 году, об аудиторе Общества) и на 9 заседании от 21.12.2007 г. (определение целесообразности предоставления в аренду помещения 1 этажа для размещения продовольственного магазина сети универсамов 24 часа «Полушка» и помещения 3 этажа для размещения спортивного комплекса ООО «Олимпийское прикосновение»). Отчетность финансово-хозяйственной деятельности рассматривалась регулярно. Все решения совета директоров по рассматриваемым вопросам текущей деятельности Общества и решения единственного акционера Общества выполнены в полном объеме.

#### **5. Отчет о выплате объявленных дивидендов по акциям общества.**

Общество в 2007 году дивидендов не выплачивало. Чистая прибыль по итогам 2006 года в соответствии с решением единственного акционера от 19.06.2007 г. распределена следующим образом:

- 12 000 рублей – направить в резервный фонд Общества;
- 138 000 рублей – направить в фонд социального развития Общества;
- 89 000 рублей направить в фонд производственного развития Общества.



## **6. Перспективы развития общества.**

В 2008 году Общество будет организовывать свою деятельность в соответствии с уставом и решением совета директоров и акционера. Основными направлениями деятельности останутся предоставление нежилых помещений в аренду и услуги по эксплуатации. Необходимо обеспечить 100% загрузку нежилых помещений и получение в срок арендных платежей, недопущение просроченной задолженности арендаторов. С целью обеспечения полной загрузки предварительно получено согласие акционера от 31.01.2008 г. о предоставлении в аренду:

А) сроком на 5 лет помещений площадью 500 кв.м., расположенных на 1 этаже здания Дома быта для использования под продовольственный магазин сети универсамов 24 часа «Полушка» на следующих условиях:

- арендная плата за 1 кв.м/год не менее 6300 руб. без учета коммунальных платежей;
- арендная плата может изменяться не чаще одного раза в год;
- арендатор обязуется выполнить за свой счет ремонт арендуемых помещений и инженерных сетей не позднее 01.08.2008 года;
- в случае расторжения договора аренды по инициативе арендатора стоимость работ по ремонту помещений Обществом не компенсируется.

В) сроком на 7 лет помещений площадью 1500 кв.м., расположенных на 3 этаже здания Дома быта для использования ООО «Олимпийское прикосновение» под фитнес-центр на следующих условиях:

- арендная плата за 1 кв.м/год не менее 4200 руб. без учета коммунальных платежей;
- арендная плата может изменяться не чаще одного раза в год;

- арендатор обязуется выполнить за свой счет ремонт арендуемых помещений и инженерных сетей не позднее 01.09.2008 года;

- в случае расторжения договора аренды по инициативе арендатора стоимость работ по ремонту помещений Обществом не компенсируется.

Ценовой политикой Общества предусмотрены дифференцированные арендные ставки, в зависимости от функционального использования площадей. Ставка для предприятий бытового обслуживания значительно ниже остальных, что позволяет сохранить данные услуги для жителей города, а также привлечь другие организации бытового обслуживания.

## План финансово-хозяйственной деятельности общества на 2008г.

Тыс. рублей

Доходы всего	<b>27400,0</b>
В том числе	
Аренда	25000,0
Прачечная	280,0
Ателье	2000,0
Прочие	120,0
Расходы всего	<b>26600,0</b>
В том числе	
Заработная плата	10000,0
ЕСН	2500,0
Теплоснабжение	800,0
Электроснабжение	1500,0
Водоснабжение	300,0
Вывоз мусора	350,0
Информационные услуги	350,0
Аренда земельного участка	300,0
Охрана объекта	2000,0
Благоустройство прилегающей территории	2000,0
Амортизация	300,0
Материалы (производство, ателье, прачечная и т.д.)	2000,0
Страхование объекта	200,0
Текущий ремонт	2500,0
Прочие общепроизводственные (общехозяйственные) расходы	1500,0
Прибыль до налогообложения	<b>800,0</b>
Налог на прибыль	192,0
Чистая прибыль	<b>608,0</b>

## **7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества.**

Основным фактором риска для общества на данном этапе является убыточная деятельность структурных подразделений, указанных в пункте 3 отчета (ателье, прачечная). Целесообразнее выделить их как самостоятельные подразделения, с сохранением за ними нежилых помещений, не допуская в дальнейшем изменения функционального назначения данных площадей и помещений. В условиях конкуренции данную услугу будет оказывать наиболее приспособленное, с лучшим качеством услуг предприятие. Для жителей Кронштадта будут сохранены бытовые услуги, а Общество сможет получить дополнительные доходы от:

1. арендной платы за помещения, на которых будут оказываться услуги ателье, прачечной,
2. от сокращения расходов на содержание нерентабельных производств

и направить средства на развитие других видов бытовых услуг с последующей их передачей на самостоятельность.

## **8. Отчет о совершенных обществом в отчетном году крупных сделках и иных сделках, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.**

Крупных и иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в 2007 году не производилось.

**9. Отчет о совершении Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.**

Сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, Обществом в 2007 году не производилось.

**10. Состав Совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров, имевших место в отчетном году и сведениях о членах Совета директоров Общества.**

Ф.И.О. члена совета директоров	Краткие биографические данные о членах совета директоров	Дата назначения членами совета директоров	Дата прекращения полномочий члена совета директоров
1	2	3	4
Богомолов Вячеслав Юрьевич	Высшее, Заместитель главы администрации Кронштадтского района СПб	Распоряжение КУГИ СПб от 20.12.2005 № 1871- рз.; Решение единственного акционера от 19.06.07 г.	
Шашорин Александр Сергеевич	Высшее, Главный специалист КУГИ	Решение единственного акционера от 19.06.07 г.	
Павлов Дмитрий Анатольевич	Высшее, Главный специалист КУГИ	Распоряжение КУГИ СПб от 20.12.2005 № 1871- рз.	Решение единственного акционера от 19.06.07 г.
Мохов Игорь Станиславович	Высшее, специалист 1 категории КЭРПП и Т	Решение единственного акционера от 19.06.07 г.	
Жанкова Ирина Владимировна	Высшее, Начальник сектора потребительского рынка администрации Кронштадтского района СПб	Решение единственного акционера от 01.09.2006 г. Решение единственного акционера от 19.06.07 г.	

Кулькова Лиана Анатольевна	Высшее, Начальник отдела экономического развития администрации Кронштадтского района СПб	Решение единственного акционера от 01.09.2006 г. Решение единст- венного акционе- ра от 19.06.07 г.	
----------------------------------	---	---	--

**11.Сведения о ревизионной комиссии (ревизоре) общества, включая информацию об изменениях в составе ревизионной комиссии Общества, имевших место в отчетном году, и сведениях о членах ревизионной комиссии (ревизоре)**

Ф.И.О. члена ревизионной комиссии (ревизора)	Краткие биографические данные о членах ревизионной комиссии (ревизоре)	Дата избрания членом ревизионной комиссии (ревизором)	Дата прекращения полномочий члена ревизионной комиссии (ревизора)
1	2	3	4
Родионов Владлен Викторович	Высшее, заместитель начальника отдела экономического развития – начальник сектора строительства и землепользования	Распоряжение КУГИ СПб от 20.12.2005 № 1871- рз. Решение единст- венного акционе- ра от 19.06.07 г.	

**12.Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества.**

1	Ф.И.О.	Яцук Леонид Анатольевич
2.	Год рождения	1960
3.	Образование (наименование учебного заведения, год окончания, наличие ученой степени)	Высшее, Санкт-Петербургский торгово-экономический институт Год окончания - 2006
4.	Работа за последние 5 лет (период работы, наименование организации, сфера деятельности, должность)	09.2000 – 05.2004 – Исполнительный директор Приморского рынка. 05.2004 – 02.2006 – Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Гурвит» 02.2006 - наст. время – Генеральный директор ОАО «Кронштадтский дом бытовых услуг»

**13.Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества.**

Решением Совета директоров (протокол № 6 от 19.04.2007) генеральному директору общества установлен должностной оклад в размере 30000 рублей в месяц и ежеквартальная премия по итогам работы за период в пределах 1,5 оклада.

**Фактически в 2007 году генеральному директору выплачено:**

Месяц	Сумма в рублях
Январь	35000,00
Февраль	35000,00
Март	35000,00
Апрель	38809,52
Май	42238,99
Июнь	46253,49
Июль	45000,00
Август	45000,00
Сентябрь	45000,00
Октябрь	30000,00
Ноябрь	30000,00
декабрь	30000,00
Итого	457302,00

Генеральный директор ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг»

Л.А. Яцук

Главный бухгалтер

Л.Г. Заморенова