

Предварительно утвержден

Решением Совета директоров от 07.04.2011 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 «Международный консультационно-правовой центр по налогообложению, Москва, ул. Никульская, д. 5, корп. 1

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 принадлежат частному капиталу, а именно:

Лузина Ирина Юрьевна	19,997%
Кимбаровский Виталий Александрович	20,939%
Фролова Алла Владимировна	20,066%
ООО «ИнвестКом»	38,998%

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. 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.

Направление	Доля в общем объеме услуг
Сдача нежилых помещений в аренду и эксплуатационные услуги	99,95%
Ателье пошива	7,5%
Прачечная	0,05%

Показатели	Факт 2010	Факт 2009	Отклонения
	тыс.руб.	тыс.руб.	
Выручка всего: без НДС В том числе:	5100,0	10163,7	-5063,7
аренда	4865,3	9444,9	-4579,6
прачечная	234,7	192,7	+42
ателье пошива		393,1	-393,1
торговля		129,2	-129,2
ламинирование		1,0	-1

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 2008 году.

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика	Алгоритм расчета	Нормативный показатель	2010 год
1	Рентабельности основной деятельности		Стр. 050(ф2)/ стр.010(ф2)		12,73
2	Общая рентабельность деятельности		Стр.140(ф2)/ стр.010(ф2)		4,73
3	Коэффициент текущей ликвидности	Способность рассчитываться по текущим обязательствам	Стр290(ф1)/ стр.690(ф1)	1,5-2	4,29
4	Коэффициент абсолютной ликвидности		Стр.250+260(ф1)/ стр.690(ф1)	>0,15	2,15
5	Коэффициент срочной ликвидности		Стр.290-210(ф1)/ стр.690(ф1)	>0,6	0,11

6	Соотношение собственных и заемных средств	Количество собственных средств на рубль задолженности	Стр.490(ф1)/ стр.590+690(ф1)	>0,7	8,04
7	Коэффициент автономии	Доля активов покрываемых за счет собственного капитала	Стр.490(ф1)/ стр.300(ф1)	>0,4	0,89
8	Доля дебиторской задолженности в сумме оборотных активов		Стр.230+240(ф1)/ стр.290(ф1)		0,49
9	Коэффициент маневренности собственного капитала	Доля собственного капитала, вложенного в оборотные средства	Стр.490-190(ф1)/ стр.490(ф1)		0,41

Анализируя отчетность можно сделать вывод о способности общества рассчитаться по текущим обязательствам. Показатели ликвидности и рентабельности свидетельствуют о хорошем финансовом положении, находятся на уровне 2007 года.

4.2. Сведения о деятельности Совета Директоров Общества в части обеспечения выполнения приоритетных направлений его развития.

В 2010 году проведено два Заседания Совета Директоров 12.02.2010 и 09.04.2010. Основные решения, в том числе по развитию Общества были приняты по следующим вопросам повестки дня: предварительное утверждение отчета Общества за 2009 год, бухгалтерской отчетности Общества за 2009 год, распределение прибыли Общества за 2009 год, заработная плата генерального директора Общества, план работы Общества в 2010 году, об аудиторе Общества, об избрании генерального директора Общества на новый срок, о поощрении генерального директора Общества. Отчетность финансово-хозяйственной деятельности рассматривалась регулярно. Все решения совета директоров по рассматриваемым вопросам текущей деятельности Общества и решения общего собрания акционеров Общества выполнены в полном объеме.

5. Отчет о выплате объявленных дивидендов по акциям общества.

Общество в 2010 году дивидендов не начисляло и не выплачивало.

Перспективы развития общества.

В 2011 году Общество будет организовывать свою деятельность в соответствии с уставом и решением совета директоров и общего собрания акционеров. 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 этой целью необходимо провести реконструкцию здания ОАО «Кронштадтский дом бытовых услуг». Обществом было получено обоснование от ООО «ИнвестКом» предлагающее за счет собственных средств, в течении трех лет разработать и согласовать проектно-сметную документацию и провести реконструкцию здания, включая фасады на условии предоставления в долгосрочную аренду. Понимая важность сохранения объектов бытового обслуживания населения Кронштадтского района.

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 2011г.*Тыс. рублей*

Доходы всего	6300,0
В том числе	
Аренда	4800,0
Прачечная	1500,0
Ателье	
Прочие	
Расходы всего	5252,4
В том числе	
Заработная плата	2100,0
ЕСН	756,0
Теплоснабжение	
Электроснабжение	
Водоснабжение	
Вывоз мусора	
Информационные услуги	325,0
Аренда земельного участка	221,4
Охрана объекта	
Благоустройство прилегающей территории	
Амортизация	540,0
Материалы (производство, ателье, прачечная и т.д.)	510,0
Страхование объекта	
Аварийный и текущий ремонт	
Прочие общепроизводственные (общехозяйственные) расходы	800,0
Прибыль до налогообложения	1047,6
Налог на прибыль	210,0
Чистая прибыль	837,6

6. 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 прачечной,
2. от сокращения расходов на содержание нерентабельных производств

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

7. Состояние чистых активов Общества.

Показатели (в тыс. руб.)	2008 год	2009 год	2010 год
Стоимость чистых активов	6511	6358	6448
Размер уставного капитала	5 731	5 731	5 731

8. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году.

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Атомная энергия			
Тепловая энергия			
Электрическая энергия	1150750	кВт. ч	3362,0
Электромагнитная энергия			
Нефть			
Бензин автомобильный	4 581	литр	81,7
Топливо дизельное	32 024	литр	506,9
Мазут топочный			
Газ естественный (природный)			
Уголь			
Горючие сланцы			
Торф			
Другое:			
-			

9. 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 2010 году не производилось.

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

Сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, Обществом в 2010 году не производилось.

11. 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
Яцук Леонид Анатольевич	Образование высшее.	17.11.2009	24.05.2010
Родионова Инна Владимировна	Образование высшее.	17.11.2009	24.05.2010
Аксенова Юлия Александровна	Образование высшее.	17.11.2009	24.05.2010
Лузина Ирина Юрьевна	Образование высшее.	17.11.2009	24.05.2010
Кимбаровский Виталий Александрович	Образование высшее.	17.11.2009	24.05.2010
Лузина Ирина Юрьевна	Образование высшее.	24.05.2010	-
Яцук Леонид Анатольевич	Образование высшее.	24.05.2010	-
Родионова Инна Владимировна	Образование высшее.	24.05.2010	-
Аксенова Юлия Александровна	Образование высшее.	24.05.2010	-
Кимбаровский Виталий Александрович	Образование высшее.	24.05.2010	-

- Сделки по приобретению и отчуждению акций Общества - не совершались.

12.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
Варшавская Любовь Валентиновна	Образование Высшее	17.11.2009	24.05.2010
Варшавская Любовь Валентиновна	Образование Высшее,	24.05.2010	-

- Сделки по приобретению и отчуждению акций Общества - не совершались.

13.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»

- Сделки по приобретению и отчуждению акций Общества - не совершались.

14. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

При определении размера вознаграждения Генерального директора принимаются во внимание два критерия – финансовые возможности Общества и объем выполняемой работы Генеральным директором. По результатам отчетного периода Генеральному директору выплачивалась заработная плата в размере, согласованном сторонами в трудовом договоре.

Членам Совета директоров вознаграждение не выплачивалось.

13. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения.

При формировании собственной политики корпоративного поведения ОАО «Кронштадтский ДБУ» стремится следовать рекомендованным Кодексом правилам и процедурам и действовать в соответствии с принципами корпоративного поведения, раскрытыми в Кодексе. Собственный кодекс корпоративного поведения Общество не разработало.

В целях обеспечения доступа к информации и его деятельности общество осуществляет раскрытие информации в соответствии с требованиями законодательства. Общество публикует в предусмотренном законом случаях информацию в новостных лентах «Интерфакс», а так же на сайте www.agency-vega.ru.

Генеральный директор

ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг»

Л.А. Яцук

Главный бухгалтер

Л.Г. Заморонова