

Предварительно УТВЕРЖДЕН

Советом директоров

ОАО «Краснодарстрой»

«21» мая 2007 г. Протокол № 4

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ОБЩЕСТВА

общему собранию акционеров

открытого акционерного общества «Краснодарстрой»

за период 01.01.2006 г. по 31.12.2006 г.

Общие сведения об обществе

Открытое акционерное общество «Краснодарстрой» создано в процессе приватизации путем преобразования арендного предприятия «Краснодарстрой». Зарегистрировано постановлением главы администрации Октябрьского района г.Краснодара № 2337 от 16 июля 1992 года.

Дата внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц: 04 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1022301172046, Свидетельство серия 23 № 003062290 выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 4 по Краснодарскому краю.

Место нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, 350007, г.Краснодар, ул.Захарова,55.

Уставный капитал с момента регистрации не изменился и составляет 13 858 (тринадцать тысяч восемьсот пятьдесят восемь) рублей.

Уставный капитал разделен на 236 520 (двести тридцать шесть тысяч пятьсот двадцать) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 5 копеек одна акция и 40 640 (сорок тысяч шестьсот сорок) штук привилегированных именных акций номинальной стоимостью 5 копеек одна акция.

Выпуск акций зарегистрирован департаментом по финансам, бюджету и контролю Администрации Краснодарского края 28 сентября 1992 года за государственным регистрационным номером 18-1п-0119.

Региональным отделением ФСФР России в Южном федеральном округе 18.08.2006 г. на основании приказа №68-щ принято решение об аннулировании государственного регистрационного номера выпуска ценных бумаг 18-1п-0119 от 28.09.1992 г. и присвоении новых государственных регистрационных номеров

обыкновенным именованным бездокументарным акциям 1-01-30306-Е

привилегированным именованным бездокументарным акциям 2-01-30306-Е.

Отчеты об итогах выпуска ценных бумаг АО «Краснодарстрой» зарегистрированы Ростовским региональным отделением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг 1 июня 1998 года.

Все акции размещены среди акционеров и полностью оплачены. По состоянию на 11 мая 2007 года - дату составления списка лиц, имеющих право на участие в собрании, в реестре владельцев именных ценных бумаг ОАО «Краснодарстрой» зарегистрировано 599 акционеров (физических и юридических лиц).

Количество акций у 598 зарегистрированных физических лиц - 224 939 (двести двадцать четыре тысячи девятьсот тридцать девять) штук (81,2 %), у одного юридического лица – 52 221 (пятьдесят две тысячи двести двадцать одна) штука (18,8 %).

Акционеров, имеющих более двадцати процентов размещенных обыкновенных акций общества - не имеется.

1. Положение общества в отрасли

ОАО «Краснодарстрой» осуществляет свою деятельность на рынке строительных услуг на территории Краснодарского края. За последние годы в строительной отрасли наблюдается рост объемов производства. Увеличиваются объемы выполненных работ и оказанных услуг и в ОАО «Краснодарстрой». За 2006 год выручка общества составила 516 332 000 (пятьсот шестнадцать миллионов триста тридцать две тысячи) рублей, рост по сравнению с 2005 годом на 2,4%.

В 2006 г. основными конкурентами общества являлись: ООО «Девелопмент-Юг», ООО «Кларисса», ЗАО Завод «ОБД», ООО «ВПИК». Преимущество ОАО «Краснодарстрой» перед конкурентами: многолетний опыт работы на строительном рынке города Краснодара и Краснодарского края (40 лет - с 1967 года), наличие собственной производственной базы и квалифицированных специалистов, выполнение обязательств по срокам строительства и сдачи в эксплуатацию объектов.

Основными партнерами общества являются: ЗАО «Крымскгорстрой», ЗАО «УМ-4», ООО «СМУ-12», ООО КПФ «Краснодарэлектромонтаж», ЗАО «Союзлифтмонтаж-Юг», ООО «Телеком-Монтаж-Юг».

2. Приоритетные направления деятельности общества

Общество осуществляет следующие виды деятельности: Строительные работы и услуги, услуги автотранспорта и механизмов, лабораторные услуги, сдача в аренду недвижимого имущества, образовательная деятельность по профессиональной подготовке и повышению квалификации специалистов и рабочих.

Основным направлением деятельности является: строительство, ремонт и реконструкция жилья, объектов промышленного, социального, административного назначения. Доля строительно-монтажных работ в общей выручке за 2006 год составляет 68,8 %.

3. Отчет совета директоров о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

Совет директоров обеспечивает определение приоритетных направлений деятельности общества, стратегическое управление деятельностью общества и контроль за деятельностью единоличного исполнительного органа общества – генерального директора.

В отчетном периоде проведено 12 заседаний совета директоров на которых рассмотрено 42 вопроса: о финансовом положении общества, об использовании имущества общества, утверждение отчетов о своей работе генерального директора общества, директоров филиалов Автобаза №3, УПКФ, Учебный комбинат, утверждение внутренних документов общества, одобрение сделок с заинтересованностью, назначение генерального директора и руководителей филиалов, заключение и расторжение с ними трудовых договоров, о созыве и проведении годового собрания акционеров, а также другие вопросы, отнесенные уставом к компетенции совета директоров.

По рассмотренным вопросам советом директоров принято - 51 решение, из которых исполнены – 49, не исполнено - 2 (не реализовано неиспользуемое здание литер А по ул.Ростовское шоссе,226 и 3 единицы неиспользуемых транспортных средств).

Основные показатели деятельности общества за 2006 год в сравнении с 2005 годом:

Показатели	Ед.	2005 г	2006 г	Рост %
------------	-----	--------	--------	--------

Общая сумма хозяйственных средств в распоряжении общества	Млн. р	387,6	443,8	114
Стоимость основных средств	Млн. р	23,2	39,2	169
Коэффициент износа основных средств	К 1	0,33	0,32	96
Среднесписочная численность производственного персонала	Чел.	286	293	102
Выручка от продажи товаров, работ и услуг(без НДС)	Млн. р	504,3	516,3	102,0
Результат от основной деятельности (валовая прибыль)	Млн. р	8,4	54,7	511
Прибыль (убыток) после налогообложения	Млн. р	2,1	38,8	462
Рентабельность продаж	%	2,2	10,6	505
Рентабельность основной деятельности	%	9,5	11,9	541

В 2006 году выполнялись работы по строительству и реконструкции объектов:

- Краевой детской клинической больницы;
- Физкультурно-оздоровительного комплекса КубГТУ в гор. Краснодаре;
- Реабилитационного центра по профилактике и борьбе со СПИДом;
- Стадиона «Кубань»- подводящие сети;
- Завода по производству сельхозтехники ООО «КЛААС» (железобетонная площадка и лаборатория) ;
- Музыкальной школы в ст. Выселки;
- Храма Александра Невского в г.Краснодаре;
- Здания УВД Западного округа гор. Краснодара;
- В/ч 51352 в п.Молькино;
- Многоэтажных жилых домов по ул. Рождественская Набережная, Ставропольская, Сормовская, Харьковская в городе Краснодаре, и многоквартирные жилые доме в городах Геленджик и Темрюк;
- а также Капитальный ремонт здания обсерватории ВДЦ «Орленок»;

ОАО «Краснодарстрой» принимает участие в тендерах (подрядных торгах), проводимых в г. Краснодаре. За 2006 год на открытых торгах обществом выиграно 8 (восемь) конкурсных предложения на строительство и реконструкцию объектов. Заключено договоров на сумму 1 319 500 000 (один миллиард триста девятнадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Для освоения монолитного домостроения приобретено два комплекта туннельной опалубки для строительства домов до 16 этажей производства России и Турции, два бетононасоса с раздаточной стрелой.

4. Перспективы развития общества

В 2007 году планируется увеличить объемы производства работ на 10-12%, прибыль на 15 %, что даст рост рентабельности основной деятельности.

В первую очередь намечается увеличить объемы жилищного строительства, как наиболее рентабельного направления деятельности, за счет собственных средств, кредитов и привлечения денежных средств участников долевого строительства. Предполагается уменьшить сроки сдачи готового жилья с целью ускорения оборачиваемости вложенных в строительство средств.

По объектам собственного строительства общество обеспечено объемами работ до 2009 года. Разрабатывается проектно-сметная документация по объектам собственного строительства с целью привлечения инвестиций на сумму около 1,5 млрд.рублей, в том числе:

- 5-ти этажные жилые дома в пос. Энем (1- 4 очереди строительства);
- 12-ти этажный жилой дом в г. Анапа;
- 10-15-ти этажный жилой дом по ул.Стасова,183 в гор.Краснодаре;
- 2-х этажный магазин (автосалон) по ул.Лизы Чайкиной,1/11 в гор.Краснодаре;

Подписано соглашение с Администрацией муниципального образования город Краснодар об участии общества в 2006-2011 годах в инвестиционном проекте реконструкции кварталов №26 и 40 центральной части города Краснодара.

По объектам, строящимся по генеральному подряду, общество обеспечено объемами работ до середины 2008 года (объект «Кубань» в пос. Стрелка, Реабилитационный центр по борьбе со СПИДом, реконструкция незаконченного здания пристройки под музыкальную школу в ст. Выселки, строительство многоквартирного жилого дома по ул. Ставропольской и др.).

В 2007 году планируется принять меры по снижению себестоимости основной деятельности, уменьшению издержек на реализацию услуг, а так же более обоснованному формированию договорных цен.

5. Выплата объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества.

Собранием акционеров от 23.06.2006 г. (протокол №15) было принято решение выплатить за 2005 год дивиденды по привилегированным акциям в размере 5 рублей на одну акцию номинальной стоимостью 5 копеек, всего на сумму 203 300 (двести три тысячи триста) рублей. Всем владельцам привилегированных акций дивиденды начислены.

Дивиденды выплачивались с 23.09.2006 г. всем акционерам обратившимся в общество: на 01.05. 2007 г. выплачено дивидендов за 2006 год на сумму –119 788 рублей (сто девятнадцать тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей.

Полностью объявленные и начисленные дивиденды за 2005 год по привилегированным акциям не выплачены по причине отсутствия реквизитов акционеров для перечисления дивидендов.

6. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества

При управлении обществом большое внимание должно уделяться стратегическому анализу рисков, характерных для строительства в целом, специфических региональных рисков. Группировка рисков производится по следующим критериям:

- Риски внутренней и внешней среды;
- Риски со значительной тяжестью последствий и легко компенсируемые риски.

К рискам внутренней среды относятся: дефицит кадров технических специальностей, инерционное сопротивление персонала преобразованиям.

К рискам внешней среды относят: воздействие со стороны конкурентов, региональных и муниципальных властей, крупнейших кредиторов, состояние взаимоотношений с поставщиками строительных материалов и услуг.

Среди рисков с высокой тяжестью последствий выделяется: действия со стороны отдельных акционеров направленные на дестабилизацию деятельности общества, недостаточность финансирования бюджетных объектов.

Другие риски относятся к группе рисков с легко компенсируемыми последствиями.

7. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых крупными, а также иных сделок, на совершение которых распространяется порядок одобрения крупных сделок.

В отчетном году общество не совершало сделки, признаваемые крупными.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок в совершении которых имеется заинтересованность

Дата	Содержание сделки	Заинтересованное лицо	Ценовые условия сделки	Орган, принявший решение об одобрении сделки
9.08.2006	Договор участия в долевом строительстве жилого дома по ул.Рождественская Набережная,51 кв. №305 общей площадью 67,76 м2	Генеральный директор Хот Г.А.	1431200 руб.	Совет директоров 1.08.2006 г. протокол №15
9.08.2006	Договор участия в долевом строительстве жилого дома по ул.Рождественская Набережная,51 кв. №306 общей площадью 38,25 м2	Генеральный директор Хот Г.А.	788600 руб.	Совет директоров 1.08.2006 г. протокол №15
2.10.2006	Договор аренды нежилых помещений в здании по ул.Захарова,55 сроком на 5 лет с 2.10.2006 г. площадь 197,2 кв.м.	Члены совета директоров Хот Г.А., Бугай Г.В.	За месяц 74936 руб. из расчета 380 руб. за 1 кв.м.	Совет директоров 27.09.2006 г. протокол №16
2.10.2006	Договор аренды нежилых помещений в здании по ул.Захарова,55 сроком на 11 месяцев с 2.10.2006 г. площадь 977,3 кв.м.	Члены совета директоров Хот Г.А., Бугай Г.В.	за месяц 371374 руб. из расчета 380 руб. за 1 кв.м.	Совет директоров 27.09.2006 г. протокол №16

9. Состав совета директоров

Состав совета директоров в период с 01.01.2006 г. по 23.06.2006 г:

№ пп	Фамилия, имя, отчество	Краткие биографические данные	Владение акциями общества %
1	Бугай Геннадий Васильевич	1952 года рождения, заместитель генерального директора ОАО «Краснодарстрой»,	19,5

2	Заремук Морат Рашидович	1953 года рождения, инженер ООО «Строительная компания «АМАХ»	3,9
3	Коваленко Иван Иванович	1950 года рождения, главный инженер филиала УПКФ ОАО «Краснодарстрой»	0,3 %
4	Лосева Наталья Васильевна	1958 года рождения, юрисконсульт ОАО «Краснодарстрой»	0,6
5	Михеев Александр Владимирович	1975 года рождения, начальник Муниципального учреждения «Управление по финансовому рынку и ценным бумагам	-
6	Ташу Узбек Люович	1939 года рождения, главный инженер ЗАО «СУОР-11»	0,18
7	Хот Гисса Аскерович	1955 года рождения, генеральный директор ОАО «Краснодарстрой»,	19,4

Состав совета директоров в период с 23.06.2006 г. по 31.12.2006 г.

№ пп	Фамилия, имя, отчество	Краткие биографические данные	Владение акциями общества %
1	Бугай Геннадий Васильевич	1952 года рождения, заместитель генерального директора ОАО «Краснодарстрой»,	19,7%
2	Домбровский Александр Николаевич	1964 года рождения, первый заместитель главы муниципального образования город Краснодар, директор департамента финансов	-
3	Коваленко Иван Иванович	1950 года рождения, главный инженер филиала УПКФ ОАО «Краснодарстрой»	0,3 %
4	Лосева Наталья Васильевна	1958 года рождения, юрисконсульт ОАО «Краснодарстрой»	0,6
5	Михеев Александр Владимирович	1975 года рождения, начальник Управления по финансовому рынку и ценным бумагам администрации муниципального образования г.Краснодар, с 2007 г. глава Прикубанского внутригородского округа города Краснодара	-
6	Ташу Узбек Люович	1939 года рождения, главный инженер ЗАО «СУОР-11»	0,18
7	Хот Гисса Аскерович	1955 года рождения, генеральный директор ОАО «Краснодарстрой»,	19,7

10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа общества.

Должность единоличного исполнительного органа общества – генерального директора ОАО «Краснодарстрой» с 1997 года занимает Хот Гисса Аскерович - 1955 года рождения, гражданин России, образование - высшее (окончил в 1977 году Краснодарский политехнический институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство»), владеет 19,7 % акций общества.

Коллегиальный исполнительный орган уставом общества не предусмотрен.

11. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) единоличного исполнительного органа, каждого члена совета директоров (или общий размер вознаграждения всех этих лиц) выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом общества решение об определении размера вознаграждений членов совета директоров принимается общим собранием акционеров, а решение об определении размера вознаграждений генерального директора – советом директоров.

Решений о выплате вознаграждений и (или) компенсации расходов членам совета директоров за исполнение ими своих обязанностей за 2006 год не принималось.

Размер оплаты труда и вознаграждений генерального директора определяется в трудовом договоре, заключаемым с генеральным директором.

12. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения

Кодекс корпоративного поведения, как внутренний документ, регулирующий деятельность ОАО «Краснодарстрой» не принимался. Тем не менее, признавая необходимость соблюдения корпоративного поведения, общество стремится следовать основным положениям и нормам Кодекса корпоративного поведения, рекомендованного к применению акционерным обществам Распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 04.04.2002 г. №421/р :

Акционерам обеспечивается реальная возможность осуществлять свои права, связанные с участием в обществе.

Учет прав собственности на акции осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством. С 17 апреля 2000 года ведение реестра владельцев именных ценных бумаг ОАО «Краснодарстрой» осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Кубанский регистрационный центр», находящийся по адресу г.Краснодар, ул. Тургенева,107, имеющий бессрочную лицензию Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг №10-000-1-00279 от 24.12.2002 г.

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

В отчетном периоде состоялось одно общее собрание акционеров (годовое) 23 июня 2006 г., на котором рассмотрены и приняты решения по обязательным вопросам, отнесенным к компетенции годового общего собрания акционеров (Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках, распределение прибыли, выплата (объявление) дивидендов по результатам 2005 года, Избрание совета директоров и ревизионной комиссии, Утверждение аудитора общества), а также О внесении изменений в устав.

Раскрывается информации о деятельности общества.

В соответствии с законодательством о ценных бумагах в Федеральную службу по финансовым рынкам представляются «Ежеквартальный отчет общества», Списки аффилированных лиц общества, «Сообщения о существенных фактах, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность эмитента» и «Сведения, которые могут оказать существенное влияние на стоимость ценных бумаг эмитента». Списки аффилированных лиц и Сообщения о существенных фактах также

публиковались в газете «Вольная Кубань». Указанная информации размещается также в интернете по адресу: www.krasnodarstroi.narod.ru.

В обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества осуществляется: независимым аудитором и ревизионной комиссией общества .

Проверка годовой бухгалтерской отчетности общества за 2006 год проведена аудитором ООО «БДО Юникон Аудит Альянс» Аудитор утвержден общим собранием акционеров 23 июня 2006г. (протокол № 15).

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете общества собранию акционеров, годовой бухгалтерской отчетности подтверждена ревизионной комиссией общества, избранной общим собранием акционеров 23 июня 2006г. (протокол № 15).

Заключения аудитора и ревизионной комиссии до представления собранию акционеров рассмотрены 21 мая 2007 г. советом директоров.

Генеральный директор

ОАО «Краснодарстрой»

Г.А.Хот

Главный бухгалтер

ОАО «Краснодарстрой»

М.А.Панченко