

Предварительно

УТВЕРЖДЕН

Советом директоров

ОАО «Краснодарстрой»

14 мая 2012 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ОАО «Краснодарстрой» общему собранию акционеров

за 2011 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 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 общества: 353235, Россия, Краснодарский край, Северский район, ПГТ Афипский, ул.Пушкино,31А

Почтовый адрес общества: 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 (код государственной регистрации № 18-1п-0119).

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

Количество акций у 405 зарегистрированных физических лиц 277160 (двести семьдесят семь тысяч сто шестьдесят) штук (100%).

1. Положение общества в отрасли

ОАО «Краснодарстрой» осуществляет свою деятельность на рынке строительных услуг на территории Краснодарского края и Республики Адыгея.

В 2011 году в строительной отрасли наблюдается подъем объемов производства. Чистая выручка от реализации за 2011 году по сравнению с 2010 годом увеличилась с 464 146 тыс. руб. до 876 255 тыс. руб. или на 88,69%. Величина себестоимости изменилась с 338 081 тыс. руб. и до 698 540 тыс. руб. или на -106,62 %.

В 2011 г. основными конкурентами общества являлись: ЗАО Завод «ОБД», ООО «Нефтестройиндустрия-Юг», ООО «ЮРСК». Преимущество ОАО «Краснодарстрой» перед конкурентами: многолетний опыт работы на строительном рынке города Краснодара и Краснодарского края (более 40 лет - с 1967 года), наличие собственной производственной базы и квалифицированных специалистов, ускоренных сроках строительства и сдачи объектов в эксплуатацию.

Основными партнерами общества являются: ЗАО «Кубаньстройпроект», ЗАО «УМ-4», ЗАО «Союзлифтмонтаж-Юг», ООО «Телеком-Монтаж-Юг», ФРЖС «Сфера жилья», ООО «Монолит-КС,

ООО «Сити-Строй», ООО «Стройспецмонтаж», ОАО «ОЗЖБИ» ООО «Строитель», ООО «Ремстройресурс».

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 2011 год составляет 84 %.

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

Основные показатели деятельности общества за 2011 год в сравнении с 2010 годом:

Наименование показателя	2010	2011	Отклонение (гр. 3- гр. 2)	Темп роста (гр. 3/гр. 2)
1	2	3	4	5
Выручка, тыс. руб.	464 146	876 255	412 109	88,79
Себестоимость, тыс. руб.	338 081	698 540	360 459	106,62
Управленческие расходы, тыс.руб.	122 769	193 338	70 569	57,48
Прибыль от продаж, тыс. руб.	3 296	-19 587	-22 883	-5,94
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	13 210	36 276	9 568	1,72
Чистая прибыль, тыс. руб.	7 762	27 203	19 441	3,50
Среднегодовая стоимость основных средств, тыс. руб.	63 679	70 423	6 744	1,10
Среднегодовая стоимость оборотных активов, тыс. руб.	1 618 563	2 005 260	386 697	1,24
Среднегодовая стоимость совокупных активов, тыс. руб.	1 005 430	1 918 393	912 963	1,82
Среднесписочная численность, чел.	248	244	-4	-0,98
Рентабельность продаж, %	3,72	3,09	-0,62	-16,84
Рентабельность собственного капитала, %	18,29	25,11	6,81	37,28

Рентабельность текущих активов, %	1,06	1,49	0,42	40,12
Оборачиваемость активов, %	0,24	0,35	0,10	44,38
Оборачиваемость запасов	3,26	2,50	-0,75	-23,3

За более чем 40-летнее существование организации построено и введено в эксплуатацию более 580 объектов разных мощностей и назначения по городу и краю, среди которых – «Краснодарсельмаш», компрессорный завод, завод им. Седина, Тихорецкий мясокомбинат, завод по производству сельскохозяйственной техники и многие другие. Наряду с промышленными объектами построены главное здание Кубанского государственного университета, здание Краснодарского государственного цирка, Храм Александра Невского, комбайновый завод, более 650 тыс. м² жилья, 10 школ, 12 детских садов, 11 больниц, поликлиник, санаториев, 2 кинотеатра, пионерский лагерь, более 200 объектов административного назначения.

В 2011 году ОАО «Краснодарстрой» завершены:

- Жилой комплекс пос. Яблоновский (ул. Лаухина и ул. Гагарина) 8 литер.
- Жилой дом по ул. Стасова 183, литер 2.

Ведется строительство:

- жилого дома по ул. Ставропольской, Литер,37, где ОАО «Краснодарстрой» является генеральным подрядчиком;
- Жилой комплекс пос. Яблоновский, ул. Солнечная 55/1 (Литер 1,2,3,4,5,6,7,8,9) где ОАО «Краснодарстрой» является Заказчиком;
- Жилой дом по ул. Восточно-Кругликовская 46/б, где ОАО «Краснодарстрой» является Заказчиком.
- Жилой дом по ул. Покрышкино 2/1, Литер 17, где ОАО «Краснодарстрой» является Заказчиком.

На предприятии активно проводится политика обновления производственных фондов, в частности было приобретено несколько комплектов составляющих туннельной опалубки, леса металлические, гидравлические станки, аппарат для электромужфтовой сварки, машина стыковой сварки труб станки, автомобили Тайота Камри в количестве 6 штук, автомобиль Шевролет Нива, автомобили МАЗ 2 штуки, ЗИЛ ММ 34502, трактор с бульдозерным рыхлительным оборудованием, экскаватор в количестве 3 штуки.

4. Перспективы развития общества

В 2012 году планируется увеличить объемы производства работ на 15-20%, прибыль на 18 %, 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.

В 2012 году планируется начало строительство нового жилого комплекса в п. Яблоновском (13 литеров) общей площадью 34 660 м²; В 2012 году заключен новый договор на строительство 2-ой очереди объекта «Кубань» в п. Стрелка, Темрюкского района.

В 2012 году планируется принять меры по снижению себестоимости основной деятельности, уменьшению накладных расходов, а так же более обоснованному формированию договорных цен.

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

Собранием акционеров от 30 июня 2011 года было принято решение выплатить за 2010 год дивиденды по привилегированным акциям в размере 1 рубля на одну акцию, всего на сумму 40640 рублей. Всем владельцам привилегированных акций дивиденды начислены.

Дивиденды выплачивались всем акционерам обратившимся в общество.

Полностью объявленные и начисленные дивиденды за 2010 год по акциям выплачены 240 рублей остаток не выплачен по причине отсутствия реквизитов акционеров для перечисления дивидендов и обращения акционеров.

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 региональных и муниципальных властей, крупнейших кредиторов, состояние взаимоотношений с поставщиками строительных материалов и услуг.

Среди рисков с высокой тяжестью последствий выделяется отсутствие поддержки со стороны отдельных акционеров, несогласованность политики ценообразования Правительства с реальным положением в отрасли, 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 2011 году сделок, признаваемых крупными, а также иных сделок, на совершение которых распространяется порядок одобрения крупных сделок не было.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок с заинтересованностью

Перечень сделок, в совершении которых имеется заинтересованность заключенных в 2011 году :

№ П/п	Наименование сделки	Сумма сделки	Стороны	№ и дата протокола сд
1	Договор денежного займа от 10.06.2011г.	3 500 000	ООО «МПК» Пивоваренный завод Майкопский-Займодавец ОАО «Краснодарстрой»-Заемщик. Срок погашения- 14.06.2011 года.	№б/н от 10 июня 2011 г.
2	Договор денежного займа от 11.01.2011 г.	2 000 000	ОАО «Краснодарстрой» - Заемщик Панеш Батырбий Мугдинович – Займодавец. Срок погашения -11.12.2011 года.	№б/н от 11.01.2011 г.
3	Договор денежного займа от 23.03.2011 г.	200 000	ОАО «Краснодарстрой» - Заемщик Трубачева Н. Г. – Займодавец. Срок погашения -23.02.2012г.	№б/н от 23 марта 2011 г.
4	Договор денежного займа от 10.06.2011 г.	3 500 000	ОАО «Краснодарстрой» - Заемщик ООО «МПК» Пивоваренный завод Майкопский. Срок погашения 14.06.2011г.	№б/н от 10.06.2011 г.
5	Договор участия в долевом строительстве №12 от 15.09.2011 г.	2 352 480	ОАО «Краснодарстрой»-Застройщик Кушу Зоя Муратовна – Участник долевого строительства.	№б/н от 12.09.2011 г.
6	Договор аренды от 01.11.2011г.	136 644	ООО «Монолит- КС» - арендатор ,ОАО «Краснодарстрой»-арендодатель. Срок окончания – 30.09.2012 г.	№ б/н от 01.11.2011 г.

7	Договор Займа от 03.11.2011г	307 000	Панеш Н.М.- Заимодавец, Автобаза № 3 «Стройтранс» филиал ОАО «Краснодарстрой» - Заемщик. Срок погашения- 03.05.2012 г.	№ б/н от 03.11.2011 г.
8	Договор на выполнений функций Заказчика по строительству от 14.02.2011г	1000 000 (услуги Заказчика)	Панеш Нальбий Мугдинович –Застройщик, ОАО «Краснодарстрой» -Заказчик.	№ б/н от 10.02.2011 г.

9. Состав совета директоров

Состав совета директоров в период с 01.01.2011 г. по 31.12.2011 г.

Панеш Батырбий Мугдинович	1969
Кушу Зоя Муратовна (председатель)	1965
Щербина Сергей Александрович	1958
Панеш Мурат Хамедович	1987
Кат Руслан Чатибович	1976
Сапрунова Елена Павловна	1951
Панеш Нальбий Мугдинович	1965

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» выполняет Панеш Батырбий Мугдинович. - 1969 года рождения, гражданин России, образование - высшее (окончил в 2000 году Адыгейский Государственный Университет по специальности «Юриспруденция»), владеет 24,56% 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 2011 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 бумагах 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 ЗАО «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.

Совет директоров обеспечивает стратегическое управление деятельностью общества и контроль за деятельностью единоличного исполнительного органа общества – генерального директора.

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

Проверка годовой бухгалтерской отчетности общества за 2011 год проведена аудитором Общество с ограниченной ответственностью "Центр аудита, консалтинга и экспертизы".

Общество с ограниченной ответственностью "Центр аудита, консалтинга и экспертизы" утверждено общим собранием акционеров 30 июня 2011г. (протокол № 20).

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете общества собранию акционеров, годовой бухгалтерской отчетности подтверждена ревизионной комиссией общества, избранной общим собранием акционеров 30 июня 2011 г. (протокол № 20).

Генеральный директор

ОАО «Краснодарстрой»

Б. М. Панеш

Главный бухгалтер

ОАО «Краснодарстрой»

Н. А. Гвоздева