

УТВЕРЖДЕН

годовым общим собранием  
акционеров

ОАО «Краснодарстрой»

23 июня 2006 г. Протокол № 15

## **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ОБЩЕСТВА**

**общему собранию акционеров**

**открытого акционерного общества «Краснодарстрой»**

**за период с 01.01.2005 г. по 31.12.2005 г.**

## 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 2005 год выручка общества составила **504,2 млн. рублей**, рост по сравнению с 2004 годом на **102,4%**.

В 2005 г. основными конкурентами общества являлись: ООО «Девелопмент-Юг», ООО «Кларисса», ООО «Теплостройсервис», ООО «ВПИК». Преимущество ОАО «Краснодарстрой» перед конкурентами: многолетний опыт работы на строительном рынке города Краснодара и Краснодарского края (с 1967 г.), наличие собственной производственной базы и квалифицированных специалистов.

Основными партнерами общества являются: ЗАО Завод «ОБД», ООО АСС «Краснодарстрой», ЗАО «Крымскгорстрой», ЗАО «ССМУ-52», ЗАО «УМ-4», ООО «СМУ-12», ООО КПФ «Краснодарэлектромонтаж», ЗАО «Союзлифтомонтаж-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 2005 г. составляет 92,6 %.

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

Основные показатели деятельности общества за 2005 г. в сравнении с 2004 годом:

Показатели	Ед.	2004 г	2005 г	Рост %
Общая сумма хозяйственных средств в распоряжении общества	Млн. р	320,0	481,0	150,31
Стоимость основных средств	Млн. р	9,7	23,2	239,18
Коэффициент износа основных средств	К 1	0,49	0,32	65,31
Среднесписочная численность производственного персонала	Чел.	308	287	93,18
Выручка от продажи товаров, работ и услуг(без НДС)	Млн. р	492,2	504,3	102,0
Результат от основной деятельности (валовая прибыль)	Млн. р	10,6	11,9	112
Прибыль (убыток) после налогообложения	Млн. р	7,1	8,4	123
Рентабельность продаж	%	1,6	2,1	136,9
Рентабельность основной деятельности	%	1,6	2,2	137,5
Оборачиваемость запасов	Оборот	9,0	9,5	105,5
Доходность активов	%	2,4	2,8	113,8

В 2005 г. выполнялись работы по строительству и реконструкции объектов: Краевой детской клинической больницы, Реабилитационного центра по профилактике и борьбе со СПИДом, Завода по производству сельхозтехники ООО «КЛААС», Пристройки к школе-гимназии

№ 92, Храма Александра Невского в г. Краснодаре, Объекта «Кубань» в пос. Стрелка Темрюкского района, Военной заставы «Загедан» в г. Черкесске, Многоэтажных жилых домов по ул. Рождественской Набережной, Ставропольской, Сормовской, в городе Краснодаре, а также в городах Геленджик, Анапа, Темрюк, станице Ленинградской.

ОАО «Краснодарстрой» прошел отборочный тур и принимает участие во всех тендерах, проводимых в г. Краснодаре и крае. За 2005 г. на открытых торгах обществом выиграно 4 конкурсных предложения на строительство и реконструкцию объектов. Заключено договоров на сумму более 620 млн. руб.

Приобретено оборудование для освоения монолитного домостроения опалубка

#### **4. Перспективы развития общества**

В 2006 г. 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, 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. Также планируется наращивать объемы промышленного строительства.

По объектам собственного строительства общество обеспечено объемами работ до 2009 г. Разрабатывается проектно-сметная документация по 14 объектам собственного строительства с целью привлечения инвестиций на сумму около 1,5 млрд.руб. Подписано соглашение с Администрацией г. Краснодара 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 2007 г.

Основные средства предприятия требуют обновления, в то же время имеется ряд зданий и сооружений практически не использующихся в производственном процессе, или задействованных менее чем на 20%, что недопустимо в связи с неоправданными затратами по арендной плате за землю и налогом на имущество. Поэтому планируется реализовать неиспользуемое имущество, а полученные средства направить на обновление основных средств.

В 2006 г. 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 28.06.2005 г. было принято решение выплатить за 2004 г. дивиденды по привилегированным акциям в размере 4 рубля на одну акцию номинальной стоимостью 5 коп., всего на сумму 162560 руб. Всем владельцам привилегированных акций дивиденды начислены. Дивиденды выплачивались с 29.09.2005 г. всем акционерам обратившимся в общество: на 31 марта 2006 г. выплачено дивидендов за 2004 г. на 72610 руб. Полностью объявленные и начисленные дивиденды за 2004 г. 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 и специфических региональных рисков. 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 отчетном году общество не совершало сделки, признаваемые крупными.

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

Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, в 2005 г. не совершались.

## 9. Состав совета директоров

Состав совета директоров в период с 01.01.2005 г. по 28.05.2005 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	Вертлиб Павел Владимирович	1946 года рождения, генеральный директор департамента по делам строительства, архитектуры и городских земель администрации г.Краснодара	-
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 28.05.2005 г. по 31.12.2005 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, юристконсульт 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

#### **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 г. занимает Хот Гисса Аскерович - 1955 года рождения, гражданин России, образование - высшее (окончил в 1977 г. Краснодарский политехнический институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство»), владеет 19,4 % 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 РФ 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 2005 г. не принималось.

Размер оплаты труда и вознаграждений генерального директора определяется в трудовом договоре, заключаемом 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 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) 28 июня 2005 г., на котором рассмотрены и приняты решения по обязательным вопросам, отнесенным к компетенции годового общего собрания акционеров.

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

В отчетном периоде проведено 12 заседаний совета директоров, в том числе: 6 заседаний советом директоров 1-го состава и 6 заседаний советом директоров 2 состава.

По рассмотренным вопросам советом директоров принято - 47 решений, из которых исполнены – 46, не исполнено - 1 (О приобретении в собственность общества земельного участка по ул.Стасова,183).

### **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 публикуются в газете «Вольная Кубань». Указанная информация размещается также в интернете по адресу: [www.krasnodarstroi.narod.ru](http://www.krasnodarstroi.narod.ru).

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

Проверка годовой бухгалтерской отчетности общества за 2005 год проведена аудитором ООО «БДО Юникон Аудит Альянс» (старое название: ООО «Региональный центр аудиторских услуг «Аудит-Альянс») Аудитор утвержден общим собранием акционеров 28 июня 2005г. (протокол № 14).

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете общества собранию акционеров, годовой бухгалтерской отчетности подтверждена ревизионной комиссией общества, избранной общим собранием акционеров 28 июня 2005г. (протокол № 14).

Заключения аудитора и ревизионной комиссии до представления собранию акционеров рассмотрены 22 мая 2006 г. советом директоров.

Генеральный директор     Г.А.Хот

Главный бухгалтер     М.А.Панченко