

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.

Эффективность направлений деятельности Общества

Направление	Доля в общем объеме услуг	Рентабельность деятельности
Сдача нежилых помещений в аренду и эксплуатационные услуги	90%	+33%
Ателье пошива	7%	-35%
Прачечная	1,5%	-32%
Прокат, Ламинирование, копирование, торговля	1,5%	-38%

Таким образом, видно, что в целях эффективности работы Общества, целесообразнее перевести подразделения по оказанию бытовых услуг населению в самостоятельные единицы.

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 2006 году.

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика	Алгоритм расчета	Нормативный показатель	2006 год
1	Рентабельности основной деятельности		Стр. 050(ф2)/ стр.010(ф2)		0,17
2	Общая рентабельность деятельности		Стр.140(ф2)/ стр.010(ф2)		7%
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	4,66
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)		0,19
9	Коэффициент маневренности собственного капитала	Доля собственного капитала, вложенного в оборотные средства	Стр.490-190(ф1)/ стр.490(ф1)		0,8

Анализируя отчетность можно сделать вывод о способности общества рассчитаться по текущим обязательствам. Показатели ликвидности и рентабельности свидетельствуют о хорошем финансовом положении.

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

В 2006 году основные решения по развитию общества были приняты на 1 совете совета директоров, состоявшегося 26.02.2006 г. (решение о выпуске акций, утверждение отчета об итогах выпуска ценных бумаг, о государственной регистрации выпуска и отчета о выпуске ценных бумаг) и 2 заседании от 14.04.2006 г. (о досрочном прекращении полномочий генерального директора и избрании нового генерального директора). Вопросы приоритетных направлений развития общества не рассматривались. 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 2006 году дивидендов не выплачивало, так как зарегистрировано в феврале 2006 года.

6. Перспективы развития общества.

В 2007 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 интересанта

об использовании на условиях среднесрочной аренды неиспользуемых в настоящее время помещений 4 этажа для оказания населению спортивно-досуговых услуг. Это позволит включить в оборот невостребованные помещения 4 этажа, произвести их ремонт и значительно увеличить доходную часть Общества и соответственно размер дивидендов акционеру.

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 2007г.

Тыс. рублей

Доходы всего	22650,0
В том числе	
Аренда	20500,0
Прачечная	250,0
Ателье	1800,0
Прочие	100,0
Расходы всего	20800,0
В том числе	
Заработная плата	8000,0
ЕСН	2000,0
Теплоснабжение	700,0
Электроснабжение	1000,0
Водоснабжение	200,0
Вывоз мусора	300,0
Информационные услуги	300,0
Аренда земельного участка	600,0
Охрана объекта	1500,0
Видеонаблюдение	200,0
Благоустройство прилегающей территории	1200,0
Амортизация	300,0
Материалы (производство, ателье, прачечная и т.д.)	1500,0
Страхование объекта	200,0
Текущий ремонт	2000,0
Прочие общепроизводственные (общехозяйственные) расходы	1000,0
Прибыль до налогообложения	1850,0
Налог на прибыль	444,0
Чистая прибыль	1406,0

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 2006 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 2006 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.	
Лаптев Михаил Иванович	Высшее, Начальник отдела экономического развития администрации Кронштадтского района СПб	Распоряжение КУГИ СПб от 20.12.2005 № 1871- рз.	Решение единственного акционера от 01.09.2006 г.
Шашорин Александр Сергеевич	Высшее, Главный специалист КУГИ	Распоряжение КУГИ СПб от 20.12.2005 № 1871- рз.	Решение единственного акционера от 01.09.2006 г
Павлов Дмитрий Анатольевич	Высшее, Главный специалист КУГИ	Распоряжение КУГИ СПб от 20.12.2005 № 1871- рз.	
Мохов Игорь Станиславович	Высшее, специалист 1 категории КЭРПП и Т		
Жанкова Ирина	Высшее, Начальник сектора	Решение единственного	

Владимировна	потребительского рынка администрации Кронштадтского района СПб	акционера от 01.09.2006 г	
Кулькова Лиана Анатовьевна	Высшее, Начальник отдела экономического развития администрации Кронштадтского района СПб	Решение единственного акционера от 01.09.2006 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.	

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 № 1от 15.08.2006) генеральному директору общества установлен должностной оклад в размере 20000 рублей в месяц и ежеквартальная премия по итогам работы за период в пределах 1,5 оклада.

Фактически в 2006 году генеральному директору выплачено:

Месяц	Сумма в рублях
Апрель	18600
Май	20000
Июнь	20000
Июль	20000
Август	50000
Сентябрь	20000
Октябрь	20000
Ноябрь	50000
декабрь	20000
Итого	238600

Генеральный директор ОАО «Кронштадтский Дом бытовых услуг»

Л.А. Яцук

Главный бухгалтер

Л.Г. Заморенова