

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
“Крепость-ОТЕЛЬ”**

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
ОАО “Крепость-ОТЕЛЬ”
“ 25 ” мая 2012г.
Протокол №1 от “25” мая 2012 г

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
ОАО “Крепость-ОТЕЛЬ”
“ 02 ” апреля 2012 г.
Протокол №4 от “02” апреля 2012 г.

Председатель Совета директоров

_____ /Кангун А.С./

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2011 год**

Генеральный директор _____

Смелых Ю.М.

Главный бухгалтер _____

Голота Н.В.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ВВЕДЕНИЕ	.....3
ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ	.....3
ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	.....3
АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2011 ГОД	.....4
РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА	.....16
ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА	.....19
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЁМЕ КАЖДОГО ИЗ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ	.....20
ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА	.....20
ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА	.....20
СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	.....21
СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	.....22
КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ВЫПЛАЧЕННОГО ЧЛЕНАМ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА В ТЕЧЕНИЕ 2011 ГОДА	.....22
СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ	.....22
СВЕДЕНИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ	.....23
СВЕДЕНИЯ О СДЕЛКАХ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ	.....23
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ	.....23

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий годовой отчет предварительно утверждается советом директоров Общества и подлежит предоставлению лицам, имеющим право на участие в годовом общем собрании акционеров Общества, при подготовке к проведению собрания. Отчет подготовлен с использованием материалов аудиторского анализа деятельности общества в 2011 году.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Основными видами деятельности общества являются:

- (1) услуги гостиницы;
- (2) услуги ресторанов, кафе, баров;
- (3) поставка продукции общественного питания;
- (4) общественное питание, включая выездное обслуживание;
- (5) деятельность спортивных объектов;
- (6) физкультурно-оздоровительная деятельность;
- (7) организация отдыха и развлечения;
- (8) услуги автомобильной парковки;
- (9) предоставление косметических и парикмахерских услуг;
- (10) транспортные услуги;
- (11) проката легковых автомобилей;
- (12) услуги прачечной и химчистки;
- (13) покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- (14) сдача в наем собственного недвижимого имущества;
- (15) розничная и оптовая торговля;
- (16) все виды внешнеэкономической деятельности и иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ.

Компания осуществляет деятельность по реализации проекта строительства и дальнейшей эксплуатации пятизвездочного отеля в г. Красноярск. Гостиничная деятельность предприятия, заявленная в уставе Общества, на данный момент не осуществляется, так как объект, на территории которого будет осуществляться деятельность Общества, находится в стадии проектирования.

Помимо управления проектом с 2010 года было открыто новое направление деятельности – управление коммерческой недвижимостью. В 2011 году ОАО «Крепость-Отель» продолжает осуществлять деятельность по сдаче в субаренду недвижимого имущества – офисных помещений в рамках долгосрочного договора аренды офисных площадей в бизнес-центре «Сириус», г. Красноярск. Работа в области управления коммерческой недвижимостью расширила профиль деятельности общества, внося тем самым соответствующие изменения в его отраслевую принадлежность. Данное направление деятельности является одним из источников дохода общества.

Общие тенденции развития отрасли в отчетном году ОАО «Крепость-Отель» оценивает как умеренно оптимистичные, тенденции развития общества в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям.

ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Приоритетными направлениями деятельности Общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

1. Деятельность, связанная с предоставлением и получением процентных займов другим предприятиям.

Полученные проценты от займов позволяют обеспечить основные потребности бизнеса в области финансирования текущей деятельности. Полученные заемные средства расходуются в основном на подготовку гостиничного проекта.

2. Деятельность по подготовке и управлению проектом пятизвездочного отеля полного сервиса международного гостиничного оператора Marriott.

Данное направление является приоритетным в деятельности общества. За 2011 год в области управления проектом были достигнуты следующие договоренности, которые являются основополагающими для дальнейшего успешного развития и завершения проекта: произведены инженерно-геологические изыскания на земельном участке, получены технические условия, завершено проектирование гостиничного объекта, завершён процесс согласования условий управленческого договора, назначена дата подписания контрактов, разработан и подготовлен к согласованию дизайн-проект объекта, разработана и утверждена концепция ресторанный обслуживания объекта.

3. Деятельность, связанная с управлением коммерческой недвижимостью – аренда офисных помещений с последующей их передачей в субаренду. Объектом деятельности в области коммерческой недвижимости является бизнес-центр «Сириус».

В 2011 году Общество привлекло и заключило 22 новых договора субаренды офисных помещений бизнес-центра «Сириус», что составляет в совокупности 1395,8 кв.м. переданной в субаренду площади.

4

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ЗА 2011 ГОД

(по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2011 год)

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

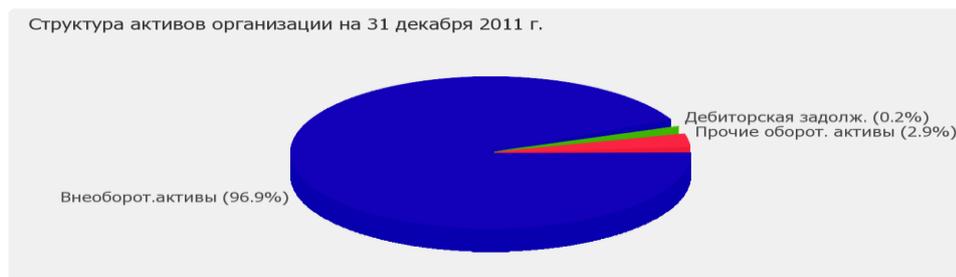
СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИСТОЧНИКОВ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3- гр.2)	± % ((гр.3-гр.2): гр.2)
	31.12.2010	31.12.2011	на начало анализируемого периода (31.12.2010)	на конец анализируемого периода (31.12.2011)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	802 841	871 547	98,9	96,9	+68 706	+8,6
в том числе:	–	5 515	–	0,6	+5 515	–

основные средства						
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	9 075	27 915	1,1	3,1	+18 840	+3,1 раза
в том числе: запасы	1	90	<0,1	<0,1	+89	+90 раз
дебиторская задолженность	440	1 363	0,1	0,2	+923	+3,1 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	8 597	18 258	1,1	2	+9 661	+112,4
Пассив						
1. Собственный капитал	806 729	808 194	99,4	89,9	+1 465	+0,2
2. Долгосрочные обязательства, всего	50	78 130	<0,1	8,7	+78 080	+1 562,6 раза
в том числе: заемные средства	50	78 130	<0,1	8,7	+78 080	+1 562,6 раза
3. Краткосрочные обязательства ¹ , всего	5 137	13 138	0,6	1,5	+8 001	+155,8
в том числе: заемные средства	4 706	600	0,6	0,1	-4 106	-87,3
Валюта баланса	811 916	899 462	100	100	+87 546	+10,8

Активы Предприятия по состоянию на 31.12.2011г. характеризуются значительной долей (96,9%) иммобилизованных средств и малым процентом текущих активов. В течение анализируемого периода (2011 год) активы Предприятия увеличились на 87 546 тыс. руб. (на 10,8%). Отмечая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 0,2%. Отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов необходимо рассматривать как негативный фактор.

На следующей диаграмме наглядно представлено соотношение основных групп активов Предприятия:



¹ Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Рост величины активов Общества связан, в первую очередь, с ростом следующих позиций актива баланса (в скобках указана доля изменения данной статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- прочие внеоборотные активы – 63 191 тыс. руб. (72,2%),
- денежные средства и денежные эквиваленты – 8 647 тыс. руб. (9,9%),
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 7 980 тыс. руб. (9,1%),
- основные средства – 5 515 тыс. руб. (6,3%).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 78 080 тыс. руб. (85,2%),
- кредиторская задолженность – 12 107 тыс. руб. (13,2%).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить «Краткосрочные заемные средства» в пассиве (-4 106 тыс. руб.).

На последний день анализируемого периода (31.12.2011г.) величина собственного капитала Общества составила 808 194 тыс. руб., что только на 1 465 тыс. руб., или на 0,2% больше, чем на первый день анализируемого периода (01.01.2011г.).

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2)	± % ((гр.3-гр.2): гр.2)
	31.12.2010	31.12.2011	на начало анализируемого периода (31.12.2010)	на конец анализируемого периода (31.12.2011)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	806 729	808 194	99,4	89,9	+1 465	+0,2
2. Уставный капитал	804 980	804 980	99,1	89,5	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	1 749	3 214	0,2	0,4	+1 465	+83,8

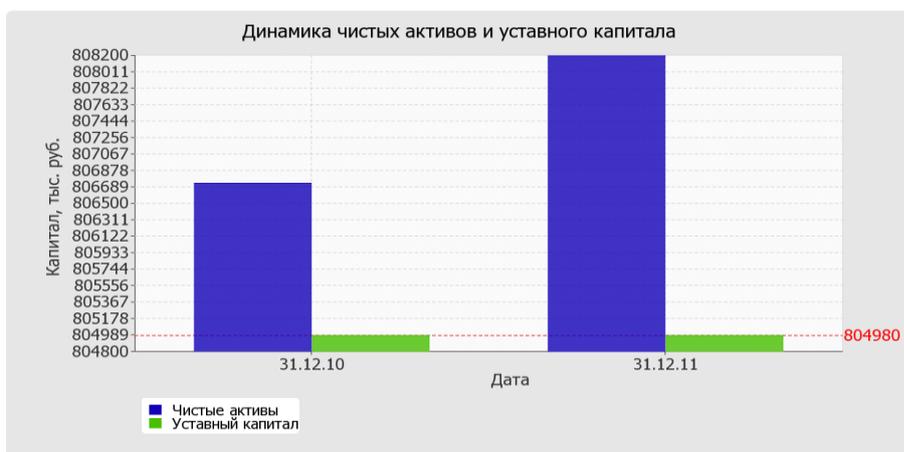
По состоянию на 31.12.2011г. величина чистых активов Общества немного (на 0,4%) превышает величину его уставного капитала.

Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение Общества, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

Также необходимо отметить увеличение чистых активов за 2011 год на 0,2%.

Приняв во внимание одновременно и превышение чистых активов над уставным капиталом и их увеличение за период, финансовое положение Общества по данному признаку можно охарактеризовать положительно.

На следующем графике представлено изменение чистых активов Общества в течение 2011 года:



ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ БАЛАНСА ПО МЕТОДИКЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО ДЕЛАМ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ).

В приведенной ниже таблице рассчитаны показатели, содержащиеся в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение №31-р от 12.08.1994г.).

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2010)	на конец периода (31.12.2011)			
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей ликвидности	1,77	2,12	+0,35	не менее 2	соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,43	-2,27	-2,7	не менее 0,1	не соответствует
3. Коэффициент восстановления платежеспособности	x	1,15	x	не менее 1	соответствует

Поскольку один из первых двух коэффициентов (коэффициент обеспеченности собственными средствами) по состоянию на 31.12.2011г. оказался меньше нормы, в качестве третьего показателя был рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности.

Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления предприятием нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде динамики первых двух коэффициентов.

Полученное значение коэффициента восстановления платежеспособности (1,15) указывает на реальность восстановления в ближайшее время показателей платежеспособности до нормативных.

ПРОГНОЗ БАНКРОТСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ МОДЕЛИ

Z-СЧЕТ АЛЬТМАНА

Согласно аудиторского отчета за 2011 год одним из показателей вероятности скорого банкротства организации является Z-счет Альтмана, который рассчитывается по следующей формуле (применительно к Предприятию взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

$Z\text{-счет} = 6,56T_1 + 3,26T_2 + 6,72T_3 + 1,05T_4$, где

Коеф-т	Расчет	Значение на 31.12.2011	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,02	6,56	0,11
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	<0,01	3,26	0,01
T ₃	Отношение EBIT к величине всех активов	<0,01	6,72	0,02
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	8,86	1,05	9,3
Z-счет Альтмана:				9,44

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1,1 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1,1 до 2,6 – средняя вероятность банкротства;
- от 2,6 и выше – низкая вероятность банкротства.

По результатам расчетов для предприятия значение Z-счета на 31.12.2011г. составило 9,44, что свидетельствует о незначительной вероятности банкротства Общества.

В тоже время необходимо отметить, что модель Альтмана основана на результатах анализа деятельности зарубежных предприятий и не всегда объективно учитывает специфику структуры капитала и организации финансово-хозяйственной деятельности российских предприятий, и полученные на ее основе выводы нельзя признать безоговорочно достоверными ввиду ограничений на использования данного показателя в условиях российской экономики, особенно для небольших организаций, акции которых не котируются на биржах.

Результаты применения методики Альтмана, соответствуют результатам, полученным по итогам расчета по методике определения несостоятельности, утвержденной Федеральным управлением по делам о несостоятельности .

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ОБЩЕСТВА

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ПО ВЕЛИЧИНЕ ИЗЛИШКА (НЕДОСТАТКА) СОБСТВЕННЫХ ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВ

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток) ²	
	на начало анализируемого периода (31.12.2010)	на конец анализируемого периода (31.12.2011)	на 31.12.2010	на 31.12.2011
1	2	3	4	5
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	3 888	-63 353	+3 887	-63 443
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	3 938	14 777	+3 937	+14 687
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	8 644	15 377	+8 643	+15 287

Финансовое положение Общества по данному признаку можно охарактеризовать как нормальное. Также необходимо обратить внимание, что два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов и затрат в течение 2011 года улучшили свои значения.

9

АНАЛИЗ ПРОЧИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ОБЩЕСТВА

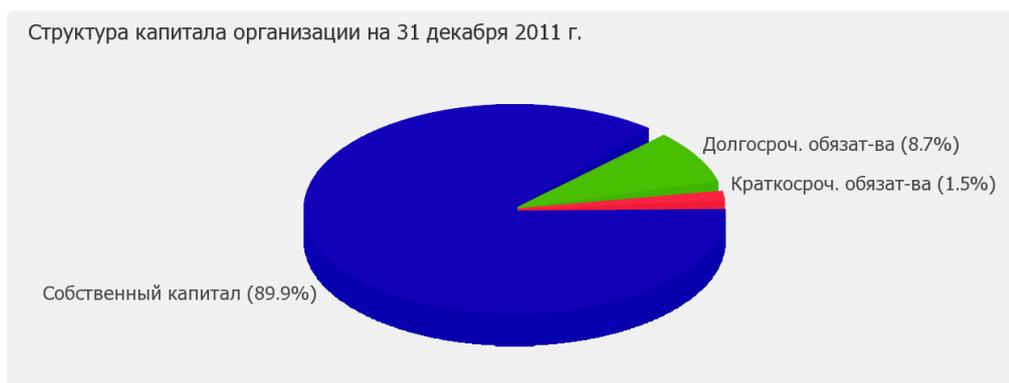
Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2010	31.12.2011		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент автономии	0,99	0,9	-0,09	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	0,01	0,11	+0,1	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение: 1 и менее (оптимальное 0,43-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,43	-2,27	-2,7	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	1	1,08	+0,08	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала

² Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

				организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,99	0,99	-	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	<0,01	-0,08	-0,08	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: 0,05 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,01	0,03	+0,02	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,95	0,65	-0,3	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	3 888,00	-703,92	-4 591,92	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: не менее 0,5.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,99	0,14	-0,85	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Значение коэффициента автономии на 31.12.2011г. составило 0,9. Полученное значение свидетельствует о неоправданно высокой доле собственного капитала (90%) в общем капитале Общества. Общество очень осторожно относится к привлечению заемных денежных средств. За 2011 год значение коэффициента автономии уменьшилось на 0,09.

На следующей диаграмме наглядно представлено соотношение собственного и заемного капитала Общества:



Значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2011г. составило -2,27, за 2011 год оно существенно уменьшилось (на 2,7). На последний день анализируемого периода значение коэффициента является неудовлетворительным.

Коэффициент покрытия инвестиций за 2011 год немного уменьшился до 0,99. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода полностью соответствует

нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала Общества составляет 99%).

По состоянию на 31.12.2011г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило -703,92, его можно охарактеризовать как не соответствующее норме.

Коэффициент обеспеченности материальных запасов за 2011 год уменьшился на 4591,92.

Коэффициент краткосрочной задолженности свидетельствует, что величина долгосрочной кредиторской задолженности Общества значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (85,6% и 14,4% соответственно). При этом за 2011 год доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 84,6%.

АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

АНАЛИЗ СООТНОШЕНИЯ АКТИВОВ ПО СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО СРОКУ ПОГАШЕНИЯ

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	18 258	+112,4	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	12 538	+29,1 раза	+5 720
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	1 363	+3,1 раза	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	600	-87,3	+763
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	8 294	+218,3 раза	≥	П3. Долгосрочные обязательства	78 130	+1 562,6 раза	-69 836
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	871 547	+8,6	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	808 194	+0,2	+63 353

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется два. Высоколиквидные активы покрывают наиболее срочные обязательства Общества, превышая их величину на 45,6%.

В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае у Общества достаточно быстрореализуемых активов для полного погашения среднесрочных обязательств (больше на 127,2%).

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТОВ ЛИКВИДНОСТИ

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2010	31.12.2011		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,77	2,12	+0,35	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,76	1,49	-0,27	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	1,67	1,39	-0,28	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 0,2.

По состоянию на 31.12.2011г. значение коэффициента текущей ликвидности (2,12) соответствует норме. При этом за 2011 год коэффициент текущей ликвидности вырос на 0,35.

Значение коэффициента быстрой (промежуточной) ликвидности также соответствует норме – 1,49 при норме 1. Это означает, что у Общества достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (1,39). Несмотря на это необходимо отметить, что за 2011 год коэффициент снизился на 0,28.

ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Согласно Отчету о прибылях и убытках на конец 2011 года у Общества сформировалась прибыль от продаж в размере 3085 тыс. руб., что составляет 29,1% от выручки. По сравнению с 2010 годом прибыль от продаж выросла на 1 923 тыс. руб., или на 165,5%.

По сравнению с 2010 годом в 2011 выросла как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 8 531 и 6 608 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+724,6%) опережает изменение выручки (+411,3%).

Убыток от прочих операций за 2011 год составил 1 175 тыс. руб., что на 2 199 тыс. руб. меньше, чем сальдо прочих доходов-расходов за 2010 год.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2010 год	2011 год	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2): 2)	

1	2	3	4	5	6
1. Выручка	2 074	10 605	+8 531	+5,1 раза	6 340
2. Расходы по обычным видам деятельности	912	7 520	+6 608	+8,2 раза	4 216
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	1 162	3 085	+1 923	+165,5	2 124
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	1 659	57	-1 602	-96,6	858
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	2 821	3 142	+321	+11,4	2 982
6. Проценты к уплате	635	1 232	+597	+94	934
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-438	-445	-7	↓	-442
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	1 748	1 465	-283	-16,2	1 607
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	1 748	1 465	-283	-16,2	1 607
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	1 465	x	x	x

На следующем графике представлено изменение выручки и прибыли Общества в течение 2011 года:



13

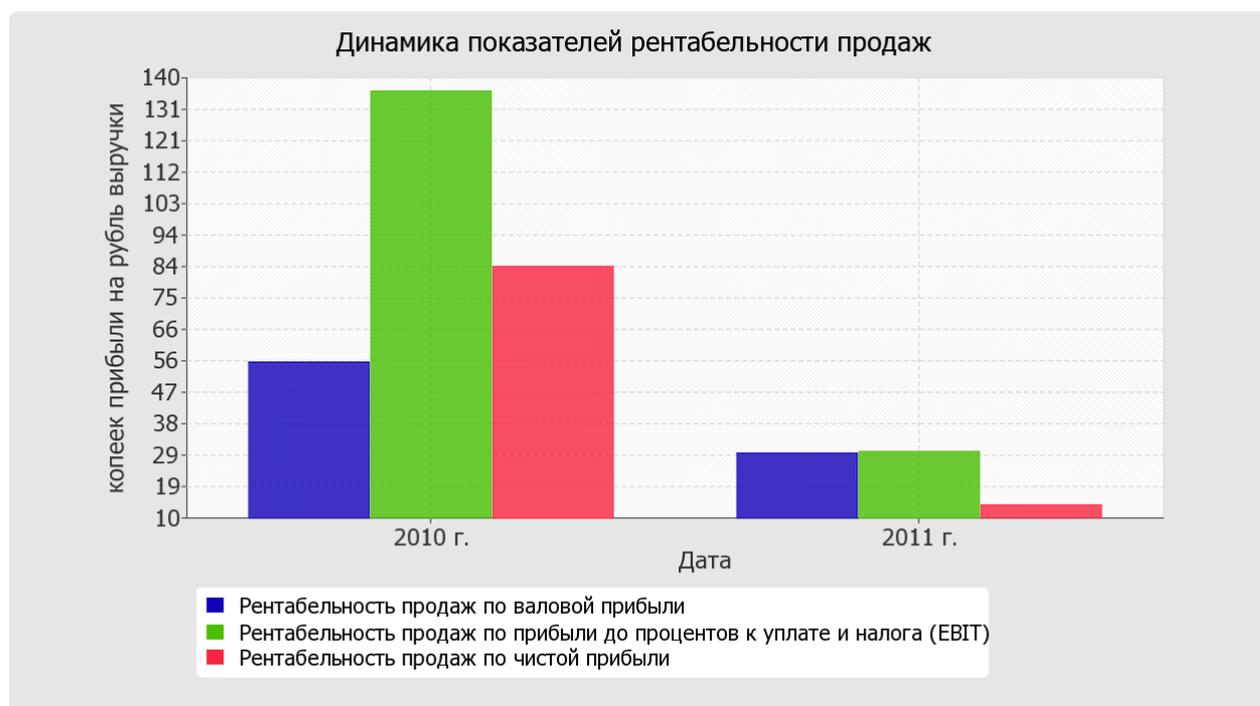
АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2010 год	2011 год	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2): 2)
1	2	3	4	5

1. Рентабельность продаж по валовой прибыли (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки).	56	29,1	-26,9	-48,1
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	136	29,6	-106,4	-78,2
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	84,3	13,8	-70,5	-83,6
4. Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	127,4	41	-86,4	-67,8
5. Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR). Нормальное значение: не менее 1,5.	4,4	2,6	-1,8	-42,6

Прибыль от продаж в 2011 году составляет 29,1% от полученной выручки. Однако имеет место отрицательная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за 2010 год (-26,9%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке Общества, за 2011 составил 29,6%, что означает, что в каждом рубле выручки Предприятия содержалось 29,6 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, % 2011 год	Расчет показателя
1	2	3
Рентабельность собственного капитала	0,2	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала.

(ROE)		
Рентабельность активов (ROA)	0,2	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов.
Прибыль на инвестированный капитал (ROCE)	0,4	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	110,1	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Фондоотдача	3,8	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

За 2011 год каждый рубль собственного капитала Общества обеспечил 0,002 руб. чистой прибыли.

Значение рентабельности активов за 2011 год (0,2%) не соответствует нормативному значению.

РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях 2011 год	Коэффициент 2011 год
1	2	3
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке)	637	0,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной выручке)	2	233,1
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке)	31	11,8
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	223	1,6
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке)	29 451	<0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	27 791	<0,1

Показатель оборачиваемости активов за 2011 год свидетельствует, что Общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 29451 календарный день (т.е. 81 год).

При этом требуется 2 дня, чтобы получить выручку равную среднегодовому остатку материально-производственных запасов.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

ОЦЕНКА КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения (по состоянию на 31.12.2011г.) и результатов деятельности Общества за 2011 год. При этом учтено не только текущее значение показателей, но и их динамика.

В ходе анализа были получены следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение 2011 года наблюдалось увеличение чистых активов;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормативному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент покрытия инвестиций полностью соответствует норме (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала Общества составляет 99%);
- за 2011 год получена прибыль от продаж (3 085 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с 2010 годом (+1 923 тыс. руб.).

С хорошей стороны финансовое положение и результаты деятельности Общества характеризуют такие показатели:

- высокая доля собственного капитала (90%);
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- чистая прибыль за 2011 год составила 1 465 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Приведенные ниже показатели финансового положения и результатов деятельности Общества имеют отрицательные значения:

- низкая рентабельность активов (0,2% за 2011 год);
- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-26,9 процентных пункта от рентабельности за 2010 год равной 56%);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов (сальдо баланса) Общества;

- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВИТ) на рубль выручки Общества (-106,4 коп. от данного показателя рентабельности за 2010 год).

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет критическое значение, равное -2,27.

АНАЛИЗ КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА

В данном разделе приведен анализ кредитоспособности Общества по методике Сбербанка России (утверждена Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30.06.2006г. №285-5-р).

Показатель	Фактическое значение	Категория	Вес показателя	Расчет суммы баллов	Справочно: категории показателя		
					1 категория	2 категория	3 категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,66	1	0,05	0,05	0,1 и выше	0,05-0,1	менее 0,05
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,49	1	0,1	0,1	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	2,12	1	0,4	0,4	1,5 и выше	1,0-1,5	менее 1,0
Коэффициент наличия собственных средств	0,9	1	0,2	0,2	0,4 и выше	0,25-0,4	менее 0,25
Рентабельность продукции	0,29	1	0,15	0,15	0,1 и выше	менее 0,1	нерентаб.
Рентабельность деятельности предприятия	0,14	1	0,1	0,1	0,06 и выше	менее 0,06	нерентаб.
Итого	x	x	1	1			

В соответствии с методикой Сбербанка заемщики делятся в зависимости от полученной суммы баллов на три класса:

- первоклассные – кредитование которых не вызывает сомнений (сумма баллов до 1,25);
- второго класса – кредитование требует взвешенного подхода (свыше 1,25 но меньше 2,35);
- третьего класса – кредитование связано с повышенным риском (2,35 и выше).

В данном случае сумма баллов равна 1. Это означает, что Общество имеет хорошие шансы на получение банковского кредита.

РЕЙТИНГОВАЯ ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Финансовые результаты за период 01.01.11–31.12.11	Финансовое положение на 31.12.2011									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)			•							
Очень хорошие (AA)			•							
Хорошие (A)			•							
Положительные (BBB)			•							
Нормальные (BB)			•							
Удовлетворительные (B)	•	•	V	•	•	•	•	•	•	•
Неудовлетворительные (CCC)			•							
Плохие (CC)			•							
Очень плохие (C)			•							
Критические (D)			•							

Итоговый рейтинг финансового состояния Предприятия за 2011
BBB (положительное)

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы.

Баллы финансового положения и результатов деятельности Общества составили +0,99 и -0,15 соответственно. То есть финансовое положение характеризуется как хорошее; финансовые результаты в течение анализируемого периода как удовлетворительные.

На основе эти двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Общества, которая составила BBB – положительное состояние.

Рейтинг «BBB» свидетельствует о положительном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности) перспективе. Имеющие данный рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитных ресурсов высока (хорошая кредитоспособность).

Данный рейтинг подготовлен по исходным данным в течение 2010 года.

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		прошрое	настоящее	будущее		
1	2	3	4	5	6	7
I. Показатели финансового положения Предприятия						
Коэффициент автономии	0,25	+1	+1	+1	+1	+0,25
Соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	0	0	0	0	0
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	+2	-2	-2	-1	-0,15
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	-1	+2	+2	+1,25	+0,188

Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				+0,988
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности Предприятия						
Рентабельность собственного капитала	0,3	-1	-1	-1	-1	-0,3
Рентабельность активов	0,2	-1	-1	-1	-1	-0,2
Рентабельность продаж (по валовой прибыли)	0,2	+2	+2	-1	+1,55	+0,31
Динамика выручки	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
Оборачиваемость оборотных средств	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
Соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	-2	+2	-2	+0,4	+0,04
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				-0,15

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния Общества: $(+0,988 \times 0,6) + (-0,15 \times 0,4) = +0,53$ (BBB - положительное).

Справочно: Градации качественной оценки финансового состояния:

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	До (включ.)		
2	1.6	AAA	Отличное
1.6	1.2	AA	Очень хорошее
1.2	0.8	A	Хорошее
0.8	0.4	BBB	Положительное
0.4	0	BB	Нормальное
0	-0.4	B	Удовлетворительное
-0.4	-0.8	CCC	Неудовлетворительное
-0.8	-1.2	CC	Плохое
-1.2	-1.6	C	Очень плохое
-1.6	-2	D	Критическое

19

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2012 - 2013 гг. и включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:

Таблица 1. Фактические значения (перечень показателей) и плановые значения на период 2012 - 2013 гг.:

Наименование показателя	Отчетный год	2012 год	2013 год
-------------------------	--------------	----------	----------

Объём продаж (выручка)	10 605	12 196	14 025
Производительность труда	Высокая	Высокая	Высокая
Доля рынка, %	менее 5 %	менее 5 %	менее 5 %
Прибыль	1 464	2 014	2 570
Соотношение собственных и заемных средств (собственные/заемные)	90% / 10%	76 % / 24 %	44 % / 56 %

В планах деятельности на 2012-2013 гг. предусмотрено:

- плановое увеличение стоимости аренды площадей
- увеличение загрузки площадей предоставляемых в аренду
- завершение общестроительных работ по инвестиционному проекту

СОСТОЯНИЕ ЧИСТЫХ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА

Показатели (в тыс. руб.)	2011 год	2012 год	2013 год
Стоимость чистых активов	808 194	798 994	1 091 494
Размер уставного капитала	804 980	804 980	1 204 980

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЁМЕ КАЖДОГО ИЗ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Тепловая энергия	41 267	Гкал	268 233,00
Электрическая энергия	138 189	кВт	258 414,00
Бензин автомобильный	0	-	0
Топливо дизельное	0	-	0

20

Информация об объеме потребления энергоресурсов: тепловая энергия и электрическая энергия приведена приблизительно в связи с тем, что организация арендует офисные помещения у третьего лица, и действующий договор аренды не предполагает выделение в сумме арендной платы отдельно суммы компенсации расходов арендодателя по оплате потребленных энергоресурсов.

Иные виды энергетических ресурсов, помимо указанных в таблице, в отчетном году не использовались.

ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА ОБЩЕСТВА

На существующем этапе развития основной деятельности дивидендная политика общества предусматривает, что вся прибыль остается в распоряжении общества в качестве нераспределенной прибыли прошлых лет, однако в среднесрочной перспективе не исключено, что акционеры пересмотрят дивидендную политику.

По итогам 2010 - 2011 гг. дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

Отраслевые риски – риски, связанные с конкуренцией

– выход на Красноярский рынок других мировых гостиничных операторов

- ввод в эксплуатацию новых деловых центров.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, Общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

В 2011 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 25.05.2011г., в Совет директоров были избраны:

Председатель Совета директоров:

Кангун Александр Самуилович

Год рождения: 1959г.

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Место работы: ООО ПКФ «Крепость»

Наименование должности по основному месту работы: Исполнительный директор

Доля в уставном капитале общества, 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0%

Члены Совета директоров:

Кангун Илья Александрович

Год рождения: 1989г.

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Место работы: ООО ПКФ «Крепость»

Наименование должности по основному месту работы: Коммерческий директор

Доля в уставном капитале общества, 0,59%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0,59%

Герман Александр Александрович

Год рождения: 1950г.

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Место работы: ООО ПКФ «Крепость»

Наименование должности по основному месту работы: Заместитель генерального директора по общим вопросам

Доля в уставном капитале общества, 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0%

Самойленко Алексей Валерьевич

Год рождения: 1981г.

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Место работы: ООО «Цитадель»

Наименование должности по основному месту работы: Директор юридического департамента

Доля в уставном капитале общества, 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0%

Смелых Юлия Михайловна

Год рождения: 1981г.

Сведения об образовании: высшее профессиональное
Место работы: ОАО «Крепость-Отель»
Генеральный директор
Доля в уставном капитале общества, 0,03%
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0,03 %

В течение 2011 года членами Совета директоров сделки с акциями общества не совершались.

СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫХ ОРГАНОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральным директором общества является: Смелых Юлия Михайловна

Год рождения: 1981г.

Сведения об образовании: высшее профессиональное

Место работы: ООО ПКФ «Крепость»

Наименование должности по основному месту работы:

Доля в уставном капитале общества, 0,03%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 0,03 %

В течение 2011 года членами исполнительных органов общества сделки с акциями общества не совершались.

КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ, ВЫПЛАЧЕННОГО ЧЛЕНАМ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА В ТЕЧЕНИЕ 2011 ГОДА

В настоящее время Общество не практикует выплату вознаграждений членам Совета директоров, хотя в дальнейшем такие выплаты не исключаются.

Единственным членом органов управления Общества, который в течение 2011 года получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган ОАО «Крепость-Отель» Генеральный директор Смелых Юлия Михайловна.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также по итогам каждого месяца за особые достижения в соответствии с положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение.

Информация в настоящем разделе годового отчета приведена с учетом требований соблюдения законодательства о персональных данных.

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако ОАО «Крепость-Отель» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

СВЕДЕНИЯ О КРУПНЫХ СДЕЛКАХ, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ

В 2011 году сделки, признаваемые крупными, не производились.

СВЕДЕНИЯ О СДЕЛКАХ С ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬЮ, СОВЕРШЕННЫХ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ

В 2011 году сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не производились.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ

Уставный капитал Общества равен 804 980 000 рублям и разделен на 80 498 штук обыкновенных акций номиналом 10 000 рублей.

Регистратором ОАО «Крепость-Отель» в соответствии с заключенным договором является ЗАО «Компьютершер Регистратор» Красноярский филиал:
Адрес (адреса): 660017, г. Красноярск, ул. Ленина, 113, оф. 205
Контактные телефоны регистратора: (391) 221-74-17, 274-60-63
Сведения о лицензии, выданной регистратору: Лицензия номер 10-000-1-00252, выдана ФСФР России, дата выдачи 06 сентября 2002г.

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:
Адрес: 660077, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка, 35А
Контактные телефоны: (391) 229-55-29, 229-55-77

23

Генеральный директор
ОАО «Крепость-Отель»

Ю.М.Смелых

Главный бухгалтер
ОАО «Крепость-Отель»

Н.В.Голота