



Годовой отчёт 2013





**Открытое акционерное общество
«КМАПроектжилстрой»**

**УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием
акционеров ОАО «КМАПЖС»
18 апреля 2014 г.**

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОД

**Предварительно утвержден
Советом директоров ОАО «КМАПЖС»
Протокол от «18» марта 2014 года.**



1. Обращение к акционерам	стр. 4
2. Положение ОАО «КМАпроектжилстрой» в отрасли	стр. 6
3. Приоритетные направления деятельности ОАО «КМАпроектжилстрой»	стр. 10
4. Отчет о результатах развития за 2013 год	стр. 12
5. Информация об объеме использования энергетических ресурсов	стр. 29
6. Перспективы развития акционерного общества	стр. 29
7. Отчет о выплате дивидендов по акциям акционерного общества	стр. 29
8. Основные факторы риска	стр. 30
9. Перечень совершенных крупных сделок	стр. 31
10. Перечень сделок с необходимостью одобрения уполномоченным органом управления	стр. 31
11. Состав Совета директоров	стр. 32
12. Критерии вознаграждения Генеральному директору и членам Совета директоров	стр. 33
13. Сведения и лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа	стр. 33
14. Сведения о соблюдении открытым акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения	стр. 33
15. Сведения об аудиторе	стр. 34

Уважаемые акционеры!

В целом в 2013 году **рост ВВП** Российской Федерации составил **1,3 процента**, замедлившись с 3,4 процента в 2012 году.

На снижение динамики ВВП в 2013 году, рассчитанной по методу использования доходов, оказали влияние замедление роста потребительского спроса и снижение инвестиций в основной капитал.

В целом в 2013 году динамика экономического роста **резко замедлилась**. Со стороны производства это замедление, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Со стороны использования ВВП замедление роста было обеспечено динамикой потребительской активности населения и динамикой накопления основного капитала.

В 2012 году индекс **промышленного производства** составил **100,3 процента** к январю-декабрю 2012 г. (при этом по отношению к декабрю 2012 г. индекс промышленного производства в декабре 2013 г. составил 100,8 процента).

По виду деятельности «**Строительство**» спад к январю-декабрю 2012 года составил **1,5 процента**.

Годовая динамика падения **инвестиций** к уровню соответствующего периода прошлого года, по оценке Росстата, составила **0,3 процента**.

По сравнению с предыдущим годом прирост оборота **розничной торговли** составил **3,9 процента** против 6,3 процентов в 2012 году соответственно.

В 2013 году **реальные располагаемые доходы** населения увеличились по отношению к прошлому году на **3,3 процента**. Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата по РФ составила **29 940 рублей в месяц**, что выше аналогичного показателя 2012 года на **12,4 процентных пункта**.

Уровень **безработицы** в декабре, по данным Росстата, составил 5,6 процента.

Рост объема производства продукции **сельского хозяйства**, составивший к уровню декабря 2012 года **6,2 процента**, обусловлен значительным ростом производства продукции растениеводства относительно неурожайного 2012 года.

Экспорт товаров в 2013 г., по оценке, составил 521,6 млрд. долларов США, по сравнению с 2012 г. - **снизился на 1,2 процента**.

Импорт товаров в 2013 г., по оценке, составил 344,3 млрд. долларов США, **увеличился** по сравнению с 2012 г. - **на 2,6 процента**.

В 2013 году по сравнению с 2012 годом **сальдо внешнеторгового баланса** уменьшилось на 7,8 % и составило 177,3 млрд. долл. США.

В декабре 2013 года потребительская **инфляция** составила 0,5 процента, с начала года – **6,5 процента** (в декабре 2012 г. – 0,5 процента, с начала года – 6,6 процента). Основной вклад в инфляцию 2013 года внес рост цен на продовольственные товары.

С учетом исполнения бюджета по доходам и расходам **дефицит** федерального бюджета в январе-декабре 2013 г. составил **310,5 млрд. рублей** или 0,5 процента ВВП (в аналогичном периоде прошлого года дефицит был равен 37,1 млрд. рублей или 0,1 процента ВВП).

При этом доходы бюджета составили 19,5 процентов ВВП (20,8 процента ВВП в 2012 году), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 20,0 процентов ВВП (против 20,9 процента ВВП за двенадцать месяцев 2012 года).

Непроцентные расходы составили 19,4 процента ВВП (20,3 процента ВВП в 2012 году), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) - 0,5 процента ВВП сохранилось на уровне 2012 года.

Международные валютные резервы Российской Федерации сократились за 2013 год на 28,018 миллиардов долларов США и составили 509,6 миллиардов долларов США.

Положение ОАО «КМАпроектжилстрой» в отрасли.

История создания.

Первого апреля 1974 года по приказу Минтяжстроя СССР в целях выполнения программы по увеличению объемов строительства и ввода объектов жилья и соцкультбыта для работников горно-металлургического комплекса в городе Старый Оскол был создан трест «КМАжилстрой».

В 1988 году на базе треста «КМАжилстрой» и Старооскольского домостроительного комбината было образовано **Проектно - строительное объединение «КМАпроектжилстрой»**. В 1992 году, в соответствии с Законом о приватизации, ПСО «КМАпроектжилстрой» преобразовано в Акционерное общество.

Основные показатели, характеризующие работу Общества за 1974-2013 гг.

Построенные объекты:

Жилые дома, общей площадью, млн.кв.	3,199;
Детские дошкольные учреждения, мест	11650;
Поликлиники, посещений/год	1550;
Больница, койко-мест	2882;
Дворцы культуры и кинотеатры, мест	2000;
Кондитерская фабрика с расширением ее в 2000-2005 г.г.;	
Молочный комбинат;	
Крытый рынок;	
Завод по производству полуприцепов «МАНАК АВТО», кв.м	5775,02;
Тереховский водозабор, м3/сутки	8000.



Строительство микрорайона Степной в городе Старый Оскол



Строительство микрорайона Северный в городе Старый Оскол



Дворец Торжеств, 4040 м2



Школы, 24052 учащихся



Торговые центры, общей площадью 47330 м2



Концертный зал БГУ, Белгород



Завод по производству полуприцепов «МАНАК АВТО», 15775 м2



Комплекс «Аркада», 18910 м2



с полем для гольфа, 7,5 га



База отдыха «Улыбка»



Бизнес-Центр, 16649 м2



Торговый комплекс «Боше»



Общество в 2013 году продолжило строительство объектов микрорайона **Степной**. Комплексная застройка данного микрорайона ведётся на **34 гектарах земли** и предусматривает строительство следующих объектов:

- Жилые дома, тыс. кв. метров – 315,40;
- Школа, учащихся – 1272;
- Детские дошкольные учреждения, мест – 250;
- Магазины смешанной торговли, тыс. кв. метров – 1214,7;
- Отделение связи, отделение Сбербанка, объект – 1;
- Бытовое обслуживание, объект – 2;
- Здание общественного назначения и кафе, объект – 1;
- Фотоателье с магазином, объект – 1;
- Подземные гаражи - стоянки, машино-место – 509;
- Автостоянки открытые, машино-место – 1000;
- Офисный центр, объект – 1;
- Детская комната, объект – 1;
- Офис ТСЖ, объект – 1;
- Индивидуальные газовые котельные с котлами Дитрих, объект – 8;
- Аптека, – 1;
- Помещение для физкультурно-оздоровительных мероприятий – 1;
- Внеквартальные и внутриквартальные сети;

По состоянию на 01.01.2014 года введено 182 576 квадратных метров комфортного и элитного жилья.

2. Приоритетные направления деятельности ОАО «КМАпроектжилстрой».

Основными направлениями деятельности Общества в 2013 году остаются:

- ✓ Развитие производства и сбыта готовой продукции.
- ✓ Выполнение социальных обязательств перед работниками предприятия, в том числе бывшими работниками, вышедшими на пенсию.
- ✓ Выполнение налоговых обязательств перед бюджетами и государственными внебюджетными фондами.

Мероприятия по развитию производства и сбыта продукции предполагают:

1. Сохранение или увеличение объёма подрядных работ, ввода объектов жилой и нежилкой недвижимости, выпуска продукции завода строительных материалов и оказания услуг всеми подразделениями компании. Активное участие в реализации программ улучшение жилищных условий в Старооскольском городском округе;
2. Освоение новых рынков сбыта продукции завода строительных материалов;
3. Инвестирование средств в модернизацию производства;
4. Снижение риска возникновения экологических катастроф и аварий;
5. Обеспечение стабильного уровня качества продукции;
6. Проведение разумной кадровой политики, направленной на сохранение рабочих мест и повышение уровня квалификации персонала.

Выполнение социальных обязательств перед работниками предполагает:

1. Сохранение достойного уровня заработной платы и её рост в соответствии с инфляцией;
2. Финансирование спортивных, оздоровительных и культурных программ.

Выполнение обязательств перед бюджетами предполагает полное и своевременное перечисление налоговых платежей.

Основными преимуществами Компании являются: большой опыт работы на рынке строительства жилья, а также высокопрофессиональный коллектив и сформированная организационная структура, которая позволяет осуществлять полный цикл работ по строительству жилья и иных объектов гражданского и промышленного назначения: от проектирования объектов под ключ до реализации проекта и запуска его в эксплуатацию.

По состоянию на 01.01.2014 года Открытым акционерным обществом «КМАпроектжилстрой» размещены ценные бумаги:

Акции обыкновенные именные бездокументарные	47 494 штуки.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	10 рублей.

Акции прошли государственную регистрацию в региональном отделении Федеральной службы по финансовым рынкам в Юго-Западном регионе (ранее Орловском РО ФКЦБ России).

Перечень зарегистрированных выпусков акций:

	Количество акций выпуска	Способ размещения акций	Дата размещения акций	Регистрирующий орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска акций	Государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации выпуска
<u>Первый выпуск</u>	48987 штук	Путем приобретения акций акционерного общества при преобразовании в него гос. предприятия и его подразделений (в том числе в процессе приватизации)	09.10.1992 года	Финансовое управление при администрации Белгородской области	№ 1114-1-п-021 20.10.1992 г.
<u>Второй выпуск</u>	1309 штук	Размещение акций путем закрытой подписки	15.06. 1996 года	ОРО ФКЦБ	№1-02-40657-А 10.08.1999 г.
<u>Третий выпуск</u>	50296 штук	Размещение акций путем конвертации в акции большей номинальной стоимостью	Конвертация осуществлена 26.07.1996 г.	ОРО ФКЦБ	1-03-40657-А 20.01.2000 г.
<u>Четвер тый выпуск</u>	2449 штук	Аннулирование части выпуска ценных бумаг	Аннулирование осуществлено 20.01.2000 г.	ОРО ФКЦБ	1-03-40657-А 20.01.2000 г.
<u>Пятый выпуск</u>	353 штуки	Аннулирование части выпуска ценных бумаг	Аннулирование осуществлено 20.01.2000 г.	ОРО ФКЦБ	1-03-40657-А 20.01.2000 г.

По состоянию на 01.01.2014 г. ОАО «КМАпроектжилстрой»
владеет 100 % акций (долей) следующих предприятий:

ЗАО «Улыбка», количество размещенных акций 58 801 шт.,
номинальной стоимостью 1000 рублей.

ЗАО «Строительный центр», количество размещенных акций 25 891 шт.,
номинальной стоимостью 1000 рублей.

ООО «МАНАК-АВТО», размер уставного капитала составляет
296 564 086,60 рублей.

ООО «Управляющая компания «АНКОР», размер уставного капитала
составляет 432 572 000 рублей.

3. Отчет о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности за 2013 год.

3.1. Отраслевая принадлежность.

Деятельность предприятия связана с материальным производством в области жилищного строительства:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| ✓ Отрасль | - материальное производство; |
| ✓ Сфера | - жилищное строительство; |
| ✓ Вид производимой продукции | - вторичный сектор экономики. |

3.2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Основными направлениями деятельности Общества являются:

- ✓ **Строительство и ввод жилых домов с целью реализации квартир;**
- ✓ **Подрядная деятельность;**
- ✓ **Выпуск промышленной продукции.**

3.3. Ситуация в отрасли.

Строительная деятельность.

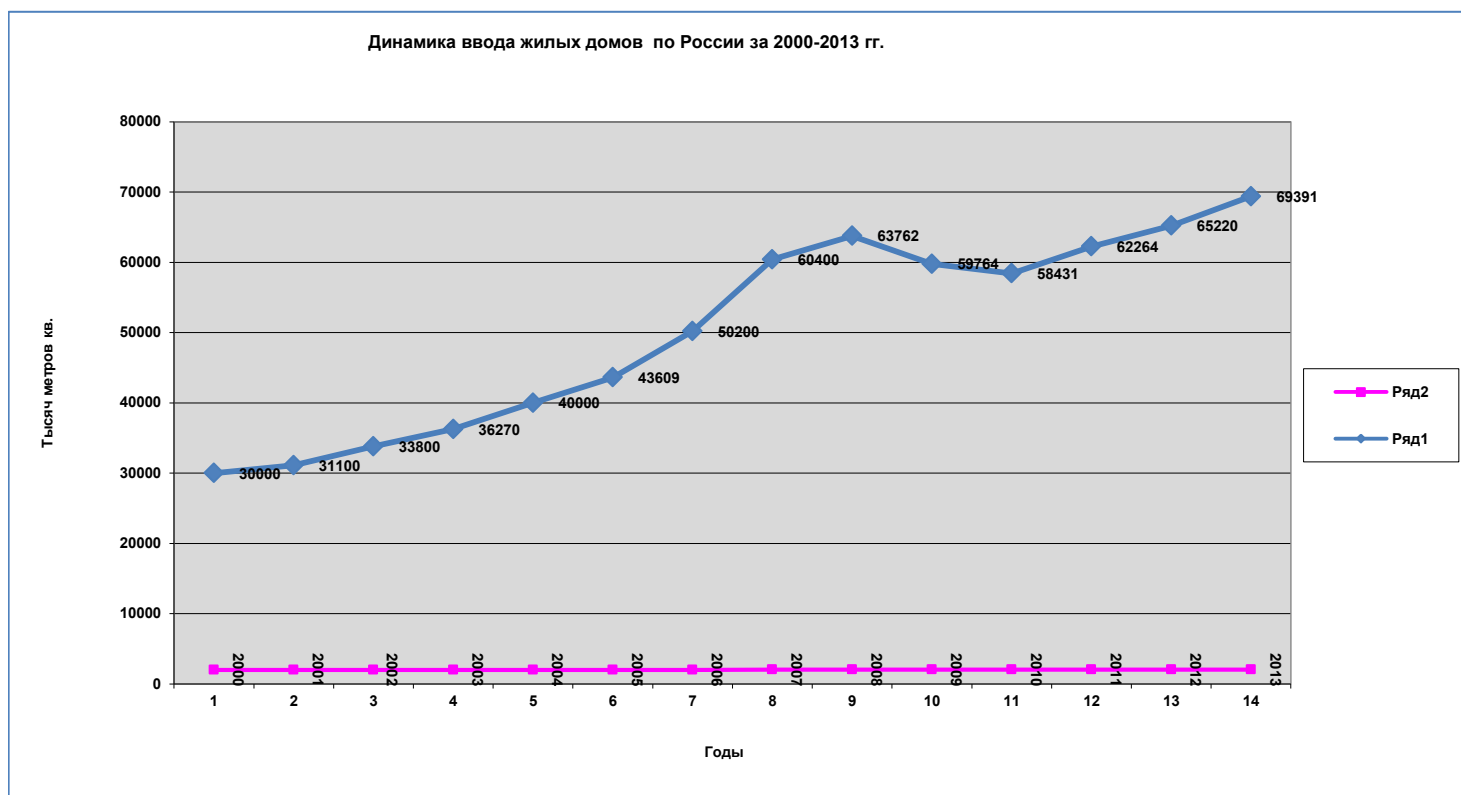
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в Российской Федерации в 2013 году составил 5 917,2 млрд. рублей, или 98,5% к уровню 2012 г.

Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в Белгородской области составил 69 579,8 млн. рублей или 91,7 % к уровню 2012 года.

В 2013 году организациями всех форм собственности введено в действие 69,4 млн. кв. метров жилья – 912,1 тысяч новых квартир, что на 10,3 % выше уровня 2012 года по количеству, и на 5,6 % выше уровня 2012 года по площади. Доля жилых домов, построенных населением за свой счёт и с помощью кредитов (30,4 млн. кв. метров), в общем вводе жилья составила 43,8 % (в 2012 г. – 43,2 %).

3.4. Отраслевое положение КМАПЖС.

Выполнение Национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» приводится в диаграмме:

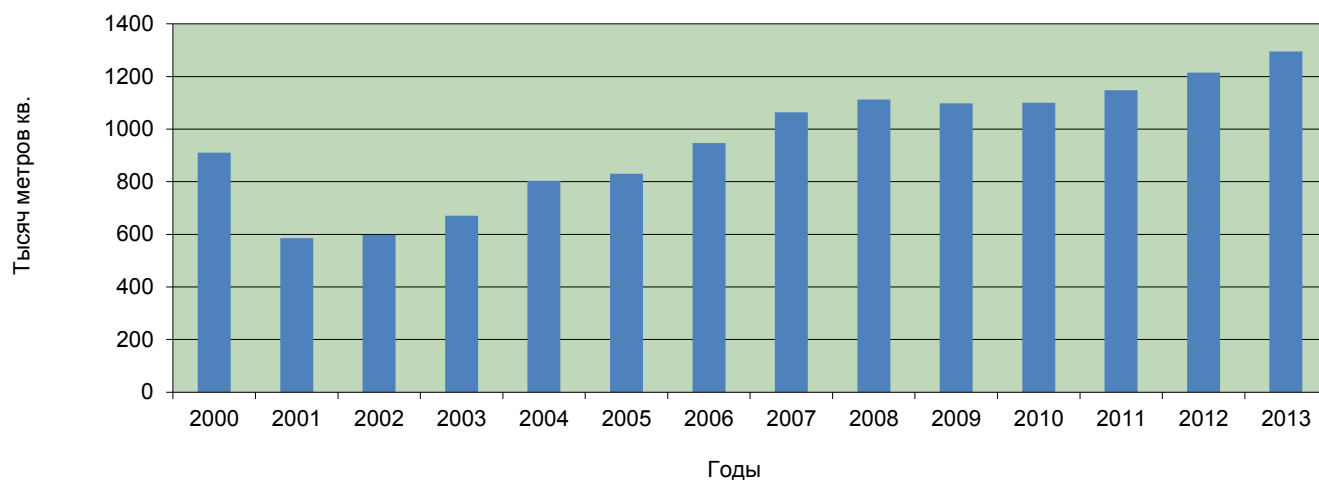


Как видно из приведенной диаграммы в 2013 году ввод жилья составил **69 390,8** тысяч квадратных метров. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершённого строительством жилья составила: в целом по России - **43,8 %**.

В 2013 году в **Белгородской области** за счёт всех источников финансирования введено **1 295,415** тысяч квадратных метров общей площади жилых домов, что на 6,6 % больше ввода января-декабря 2012 года. Из указанного объёма введенного жилья на долю **жилищного строительства, осуществляемого населением** за счёт собственных и заёмных средств, введено **7 109** жилых домов (7 158 квартир) общей площадью **980,579** тысяч квадратных метров. Доля жилищного строительства населением в общем вводе по области остается высокой и составляет 75,7 %.

На долю **Старооскольского городского округа** приходится **13,6 %** от общего объема, введенного по Белгородской области жилья или **176,216** тысяч квадратных метров. В Старооскольском городском округе населением введено квартир общей площадью **140,034** тысяч квадратных метров или **79,47 %**.

Динамика ввода жилья по Белгородской области
за 2000-2013 гг.



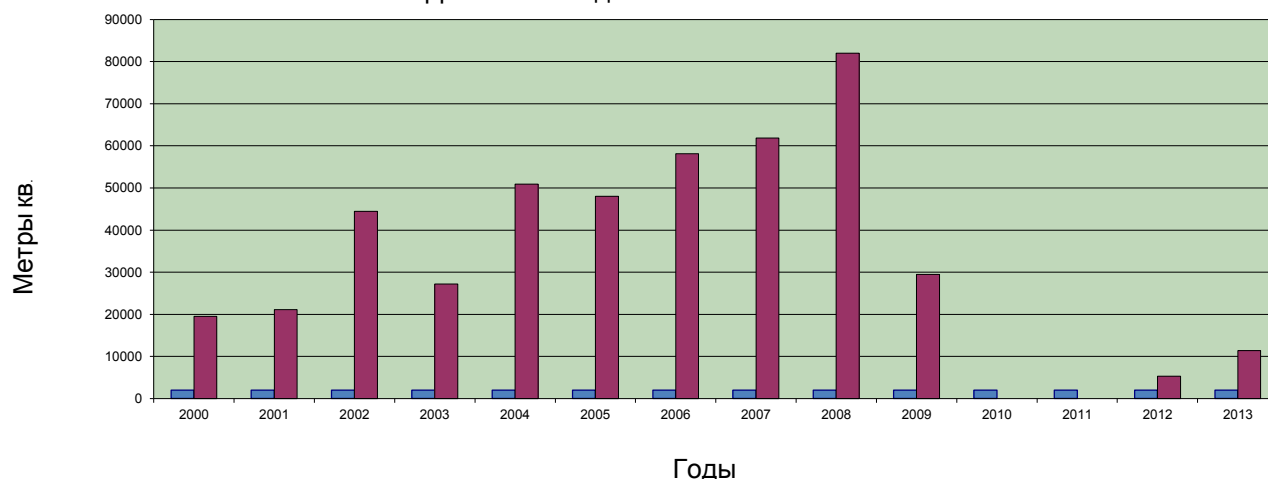
Долевое соотношение Белгородской области в общем объеме ввода жилья по России представлено следующими показателями:

2000 год-3,04%	2005 год-1,90%	2009 год-1,84%
2001 год-1,88%	2006 год-1,89%	2010 год-1,88%
2002 год-1,77%	2007 год-1,76%	2011 год-1,84%
2003 год-1,85%	2008 год-1,74%	2012 год-1,86%
2004 год-2,01%		2013 год-1,87%

Положение акционерного общества в отрасли по строительству и вводу общей площади жилья в квадратных метрах в 2000-2013гг. оценивается по следующим показателям:

2000 год-0,06%	2005 год-0,11%	2009 год-0,05%
2001 год-0,07%	2006 год-0,12%	2010 год-0,00%
2002 год-0,13%	2007 год-0,10%	2011 год-0,00%
2003 год-0,08%	2008 год-0,13%	2012 год-0,01%
2004 год-0,13%		2013 год-0,02%

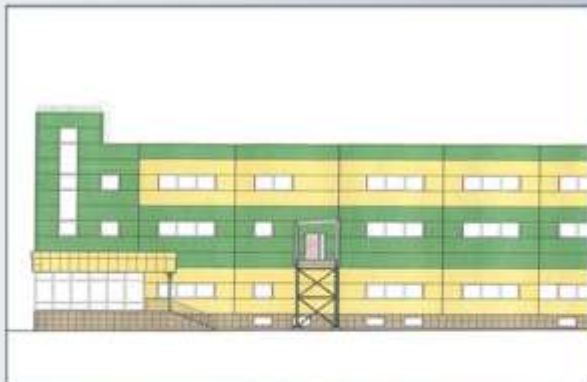
Динамика ввода жилья по КМАПЖС за 2000-2013 гг.



3.5. Объем производства.

3.5.1. В 2013 году общий объем подрядных работ составил **577,075 миллионов рублей**, в том числе объем работ, выполненный собственными силами, составил **566,204 миллиона рублей**.

10 июля 2012 года был подписан договор подряда на строительство **Административно-бытового корпуса № 2 с теплыми переходами на Шахте имени Губкина открытого акционерного общества «Комбинат «КМАруда» в городе Губкин**. С начала строительства на данном объекте освоено свыше **131,6 миллионов рублей (с НДС)**.



3.5.2. Выпуск промышленной продукции в натуральных показателях.

Наименование продукции, изделий и материалов	Ед. изм.	2013 год	2012 год	2013 г. в % к 2012 г.
1. Сборный железобетон	м ³	25 793	18 770	137,4
в т.ч. пустотные плиты	м ³	15 207	6 170	в 2,5 р.
2. М/конструкции ЦМК	тн.	1 070	907	118,0
3. Стеновые материалы	т.шт.усл. кирп	11 063	15 545	71,2
4. Бетон товарный	м ³	10 381	14 666	70,8
5. Раствор товарный	-''-	5 615	3 602	155,9
6. Керамзит	м ³	64 200	90 050	71,3
7. Сухая смесь	тн	5 477	15 435	35,5
8. Плитка тротуарная	м ²	190 400	240 586	79,1
9. Оконные и дверные блоки ПХВ	м ²	3 079	3 524	87,4
10. Оконные и дверные блоки из алюминиевого профиля	м ²	1 432	1 638	87,4
11. Асфальт	тн	9 602	17 801	53,9
12. Поддоны деревянные	м ²	42 626	43 555	97,9
13. Погонажные изделия	п.м	0	22	0
14. Пиломатериал	м ³	67	129	51,9
15. Трубная заготовка	м	11 390	11 355	100,3
16. Теплоэнергия	г/кал	7 765	7 749	100,2
17. Сжатый воздух	т. м ³	4 748	4 784	99,2
18. Вода х/питьевая	м ³	109 868	56 566	194,2

3.6. Инвестиционная деятельность.

Общий объем инвестиций, освоенных в 2013 году, составил **653,4 миллиона рублей**, и превысил уровень 2012 года на 296,8 миллиона рублей.

Основные направления инвестирования.

Показатели	2012г. млн. руб.	2013г. млн. руб.	<u>2013</u> <u>2012</u> в %%
1.Общий объем инвестиций по ОАО КМАПЖСв том числе:	356,6	653,4	В 1,8 раза
1.1.Производственное и коммунальное	92,6	60,4	65,2
1.2.Жилищное	237,0	480,2	В 2,0 раза
1.3.Оборудование, не входящее в сметы строек	27,1	112,8	В 4,2 раза

Производственное строительство.

В прошедшем году продолжилось техническое перевооружение завода строительных материалов, выполнены текущие ремонты по зданиям и сооружениям подразделений и дочерних предприятий общества (подстанция Строительная, профилакторий для автомашин и АБК Автобазы, комплексы «Аркада» и «Грация», торговый центр «Оскол», столярный цех УПТК).

Жилищное строительство.

В 2013 году введены в эксплуатацию третья блок-секция жилого дома № 18, жилые дома №№ 20, 22 общая площадь введенных объектов **12 184,8 квадратных метров**, из них общая площадь жилых помещений **11 376,3 квадратных метров**, офисных помещений **808,5 квадратных метров**.

В 2013 году продолжилось активное сотрудничество компании с банками по вопросам жилищной ипотеки. Из **168 квартир**, проданных в 2013 году (в 2012 году - 199 квартир) 65 квартир (в 2012 году - 91 квартира) были реализованы по ипотечным программам. Доля ипотечных сделок снизилась с 45,7 процентов до 38,7 процентов. Для более, чем трети семей возможность улучшить свои жилищные условия появилась только благодаря ипотечному кредитованию. Существенным фактором повышения спроса на готовое жильё является реализация правительственных решений по снижению ставки ипотечных кредитов до уровня **восьми процентов годовых или до уровня не превышающем индекс потребительских цен** (по итогам 2013 года – 6,5 %, по итогам 2012 года – 6,6 %).



По состоянию на 01.01.2014 года в компании имеется 356 готовых объектов недвижимости на сумму **более 783 миллионов рублей**:

✓ 115 квартир общей площадью более 15 тысяч квадратных метров рыночной стоимостью более 622,0 миллионов рублей;

✓ 2 нежилых помещения общей площадью 1181 квадратных метров стоимостью 30 миллионов рублей;

✓ 239 мест для подземной стоянки автомобилей стоимостью более 131 миллиона рублей.

Принимая во внимание состояние рынка недвижимости, обществом в 2013 года продолжено строительство в микрорайоне Степной.

В настоящий момент строительно-монтажные работы ведутся на **пяти объектах** (жилые дома № 23 ,№ 24, № 25, № 26, № 30), до конца 2014 года ещё на **двух объектах** (жилые дома № 28, № 31) планируется начать работы.

Ввод **более 13,8 тысяч квадратных метров** в жилых домов №№ 23, 26, и одной блок – секции жилого дома № 25 намечен на **2014** год. В **2015** году планируется ввести **более 15,4 тысяч квадратных метров** в оставшихся трёх блок-секциях жилого дома № 25, а также в жилом доме № 24.



Коммунальное строительство.

В 2013 году введен в эксплуатацию Тереховский водозабор (12 скважин, 2 резервуара объёмом 1000 кубических метров каждый, насосная станция второго подъёма, две трансформаторных подстанции, водовод протяжённостью 14906 метров), обеспечивающий потребности в водоснабжении населения города в объёме 8000 кубических метров в сутки.

Завершены пусконаладочные работы и на **КНС-2 с напорным коллектором до городских очистных сооружений**, права на объект зарегистрированы в государственном реестре и он полностью готов к эксплуатации.

В декабре 2013 года получено разрешение на ввод **отопительной котельной № 7 в микрорайоне Надежда**, предназначенной для обеспечения теплоснабжения потребителей жилого массива микрорайона Степной. Котельная оборудована двумя отопительными котлами Vissmann Vitomax 100 –LW с тепловой мощностью 5 Мегаватт (4,3 гигакалорий в час) каждый.



Энергетическая установка DEUTZ для обслуживания жилых микрорайонов города э/энергией- 3,9 МВт/год; теплоэнергией-3,4 МВт/год;



3.7. Кадровая политика.

Достижение устойчивого роста компании невозможно без профессиональной и согласованной работы всего коллектива, поэтому в стратегии управления большое внимание уделяется персоналу. Руководство компании решает задачи по достижению высокого уровня ответственности работников и эффективности их труда. Кадровая политика предусматривает следующие направления работы:

- ❖ повышение квалификации сотрудников, мотивация труда, повышение удовлетворенности трудом;
- ❖ формирование корпоративного сознания и культуры;
- ❖ создание условий для эффективного использования знаний и опыта работников.

3.7.1. Среднесписочная численность работников за 2013 год составила 1279 человек, что на 108 человек меньше соответствующего периода 2012 года, или 7,8 процента снижения.

Состав работников по категориям на 01.01.2014 года:

Категории	2013 г.	%	Образование				Средний возраст
			высше е	среднее профес- сиональн.	начальное профес- сиональн.	общее среднее	
1. Руководители	43	3,35	41	2	0	0	51
2. Специалисты	237	18,44	180	57	0	0	43
3. Служащие	4	0,31	0	4	0	0	30
4. Рабочие	1001	77,90	31	149	604	217	44
5. Всего	1285	100	252	212	604	217	44

В КМАПЖС работают:

- ✓ Члены союза архитекторов – 2 чел.;
- ✓ Заслуженные строители – 3 чел.;
- ✓ Почетные строители – 18 чел.;
- ✓ Кандидаты наук – 2 чел.

Средний стаж работы:

- ✓ более 30 лет – 114 чел.;
- ✓ более 20 лет – 136 чел.;
- ✓ более 10 лет – 203 чел.

Из общей численности работающих сотрудников, имеют:

- ✓ высшее профессиональное образование – 19,61 %
- ✓ среднее профессиональное образование – 16,50 %
- ✓ начальное профессиональное образование – 47,00 %
- ✓ среднее образование – 16,89 %

В 2013 году в КМАПЖС прошли производственную практику 23 студента Московских, Воронежских, Белгородских, и Старооскольских высших и средних профессиональных учебных заведений.

Профессиональное обучение прошли 73 руководителей и специалистов. 23 рабочих прошли профессиональное обучение и 4 повысили свою квалификацию.

Ключевые посты общества занимают высококвалифицированные сотрудники, профессионалы своего дела, выпускники ведущих ВУЗов России, имеющие на сегодняшний день большой опыт работы.

3.7.2. Заработная плата:

Показатель	2013 год	2012 год	Отношение 2013г. к 2012 г.
Фонд зарплаты, тыс. руб.	332,45	349,00	95,2%
Средняя зарплата, руб.	21792	20550	106,0%

3.8. Финансовые показатели по ОАО КМАПЖС

3.8.1. Структура баланса:

Показатели	на 31.12.2013г. тыс. руб.	на 31.12.2012г. тыс. руб.
Актив		
Внеоборотные активы	2 354 873	2 174 374
В % к итогу баланса	66,2	63,1
Оборотные активы	1 201 960	1 274 088
в % к итогу баланса	33,8	36,9
Баланс	3 556 833	3 448 462
Пассив		
Капитал и резервы	3 343 311	3 294 991
в % к итогу баланса	94,0	95,6
Долгосрочные обязательства	0	0
в % к итогу баланса	0	0
Краткосрочные обязательства	213 522	153 471
в % к итогу баланса	6,0	4,4
Баланс	3 556 833	3 448 462

Активы Предприятия за анализируемый период практически не изменились, оставшись на уровне **3 556 833 тыс. руб.**

Основную часть в структуре имущества занимали внеоборотные активы. **Доля основных средств в имуществе** на конец анализируемого периода составила **30,42 %**.

Внеоборотные активы.

В конце анализируемого периода структура имущества характеризуется относительно высокой долей внеоборотных активов, которая практически не менялась, составив 63,05 % на начало и 66,21 % на конец анализируемого периода.

Внеоборотные активы Предприятия за анализируемый период увеличились с 2 174 374 до 2 354 873 тыс. руб.

Прирост внеоборотных активов произошел за счет увеличения долгосрочных финансовых вложений на 726 646 тыс. руб. (с 88 323 до 814 969 тыс. руб.) или в 8,2 раза. Это указывает на инвестиционную направленность вложений Предприятия.

Одновременно произошло снижение:

- основных средств на 494 631 тыс. руб. (с 1 576 448 до 1 081 817 тыс. руб.) или на 31,38 %;
- вложений во внеоборотные активы на 51 516 тыс. руб. (с 509 603 до 458 087 тыс. руб.) или на 10,11 %.

В анализируемом периоде Предприятие не использовало в своей финансово-хозяйственной деятельности нематериальные активы.

Оборотные активы.

На конец анализируемого периода структура имущества характеризуется относительно невысокой долей оборотных активов, которая практически не менялась, составив 36,95 % на начало и 33,79 % на конец анализируемого периода.

Оборотные активы Предприятия за анализируемый период уменьшились с 1 274 088 до 1 201 960 тыс. руб. Снижение оборотных активов произошло за счет уменьшения следующих составляющих:

- ❖ дебиторской задолженности;
 - ❖ краткосрочных финансовых вложений;
 - ❖ денежных средств;
- при одновременном росте:
- ❖ запасов;
 - ❖ прочих оборотных активов;

В анализируемом периоде основная часть оборотных активов неизменно приходилась на краткосрочные финансовые вложения (65,52 %). Удельный вес запасов в оборотных активах вырос с 22,57 % до 29,42 %.

Стоимость запасов за анализируемый период увеличилась на 66 050 тыс. руб. (с 287 554 до 353 604).

В составе запасов на конец анализируемого периода преобладают готовая продукция и товары (218 571 тыс. руб.), доля которых увеличилась с

За анализируемый период объемы дебиторской задолженности почти не изменились и составили 44 651 тыс.руб., что свидетельствует о неизменной политики продаж и предоставления потребительского кредита покупателям.

Сопоставление сумм краткосрочной дебиторской и кредиторской задолженностей показывает, что Предприятие на протяжении анализируемого периода имело пассивное сальдо задолженности, то есть кредиторская превышала дебиторскую на 101 621 тыс. руб. на начало и на 75 871 тыс.руб. на конец анализируемого периода. Таким образом, Предприятие финансировало отсрочки платежей своих должников за счёт неплатежей кредиторам.

Величина чистого оборотного капитала (то есть разницы между запасами, краткосрочной дебиторской задолженностью, денежными средствами, краткосрочными финансовыми вложениями и всеми краткосрочными обязательствами (кредиторской и финансовой задолженностью) показывает, что на протяжении анализируемого периода у Предприятия **имелись собственные оборотные средства.**

Сумма денежных средств в анализируемом периоде имела тенденцию к снижению с 83 833 тыс. руб. до 15 552 тыс. руб.

Предприятие за анализируемый период снизило величину краткосрочных финансовых вложений с 856 500 тыс. руб. до 787 569 тыс. руб., при этом их доля в структуре оборотных активов снизилась с 67,22 % до 65,52 %.

Структура пассивов.

Основным источником формирования имущества Предприятия в анализируемом периоде являются **собственные средства**, доля которых в балансе снизилась с 95,55 % до 94 %.

Собственный капитал (фактический, за вычетом убытков и задолженностей учредителей) на начало анализируемого периода составил 3 294 991 тыс. руб., а на конец периода был равен 3 343 311 тыс. руб.

За анализируемый период собственный капитал (фактический) практически не изменился.

В анализируемом периоде остались на прежнем уровне следующие показатели: уставный капитал (475 тыс. руб.), добавочный капитал (108 327 тыс. руб.).

В целом, увеличение резервов и нераспределенной прибыли (фактической) является результатом эффективной работы Предприятия.

За анализируемый период в структуре собственного капитала доля резервов и нераспределенной прибыли имела тенденцию к росту (с 96,7 % до 96,75 %).

Предприятие на протяжении анализируемого периода убытков по балансу не имело.

В структуре заемного капитала долгосрочные обязательства в анализируемом периоде отсутствовали.

Краткосрочные обязательства за анализируемый период выросли на 60 051 тыс. руб.

К концу анализируемого периода краткосрочные обязательства были представлены на 43,56 % финансовыми и на 56,44 % коммерческими обязательствами.

Краткосрочные кредиты и займы (финансовые обязательства) за анализируемый период увеличились с 5 907 тыс. руб. до 93 000 тыс. руб.

Кредиторская задолженность за анализируемый период снизилась на 27 042 тыс. руб. (с 147 564 до 120 522 тыс. руб.).

В структуре кредиторской задолженности на конец анализируемого периода преобладают обязательства перед прочими кредиторами (71 370 тыс. руб.), составляющие 59,22 %. Вторыми по величине являются обязательства перед персоналом организации (25 371 тыс. руб.), составляющие 21,05 %.

В анализируемом периоде у Предприятия отсутствовала задолженность по векселям к уплате, перед дочерними и зависимыми обществами, по авансам полученным.

За анализируемый период краткосрочные обязательства изменились следующим образом:

- ❖ перед бюджетом **снизились** на 9 362 тыс. руб. (с 25 757 до 16 395 тыс. руб.),
- ❖ перед поставщиками и подрядчиками **снизились** на 36 069 тыс. руб. (с 37 796 до 1 727 тыс. руб.),
- ❖ перед персоналом организации практически не изменилась, составив на конец периода 25 371 тыс.руб.,
- ❖ перед государственными внебюджетными фондами **возросли** на 986 тыс. руб. (с 4 673 до 5 659 тыс.руб.),
- ❖ перед прочими кредиторами возросли на 16 201 тыс.руб. (с 55 169 тыс. руб. до 71 370 тыс.руб.)

3.8.2. Имущественный комплекс и структура собственности.

Имущественный комплекс ОАО «КМАпроектжилстрой» по остаточной стоимости на 01.01.2014 года в сумме **1 081 817 тыс. рублей** состоит из следующих составляющих:

- ❖ Здания – 456 799 тыс. руб.;
- ❖ Машины и оборудование – 197 609 тыс. руб.;
- ❖ Транспортные средства – 229 000 тыс. руб.;
- ❖ Сооружения – 187 911 тыс. руб.;
- ❖ Земельные участки – 2 758 тыс. руб.;
- ❖ Производственный инвентарь – 7 740 тыс. руб.;

**ОАО «КМАпроектжилстрой» владеет долями и акциями
20 хозяйственных обществ.**



3.8.3. Ликвидность баланса

Расчет оценки стоимости чистых активов акционерного общества (Приказ Минфина РФ и ФКЦБ №№ 10н, 03-6/пз от 29 января 2003 г.) **за 2013 год.**

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
I. Активы			
1. Нематериальные активы	1110		
2. Основные средства	1150	1 576 448	1 081 817
3. Доходные вложения в материальные ценности	1160		
4. Финансовые вложения	1170+1240	944 823	1 602 538
5. Прочие внеоборотные активы	1190	509 603	458 087
6. Запасы	1210	287 554	353 604
7. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220		
8. Дебиторская задолженность	1230	45 943	44 651
9. Денежные средства	1250	83 833	15 552
10. Прочие оборотные активы	1260	258	584
11. Итого активы, принимаемые к расчёту (сумма данных пунктов 1-10)		3 448 462	3 556 833
II. Пассивы			
12. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	1410	0	0
13. Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0
14. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1510	5 907	93 000
15. Кредиторская задолженность	1520	147 564	120 522
16. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	1528	0	0
17. Резервы предстоящих расходов	1540	0	0
18. Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0
19. Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 12-18)		153 471	213 522
20. Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 11) минус итог пассивы, принимаемые к расчету (стр. 19))		3 294 991	3 343 311

Ликвидность баланса ОАО «КМАпроектжилстрой».

Показатели	По данным бухгалтерского баланса		
	На 01.01.2013 г. тыс. руб.	На 01.01.2014 г. тыс. руб.	Отклонение
1. Денежные средства	83 833	15 552	- 68 281
2. Краткосрочные обязательства за вычетом доходов будущих периодов	153 471	213 522	60 051
3. Оборотные активы	1 274 088	1 201 960	-72 128
4. Коэффициент абсолютной ликвидности, при рекомендуемом не менее 0,2 (п.1/п.2)	0,546	0,073	-0,473
5. Коэффициент текущей ликвидности-, при рекомендуемом от 0,9 до 3,0 (п.3/п.2)	8,302	5,629	-2,673
6. Чистые активы	3 294 991	3 343 311	48 320

Анализ финансовой устойчивости Предприятия позволяет говорить о значительном запасе прочности, обусловленном высоким уровнем собственного капитала (фактического), который на конец анализируемого периода составил 0,940 (при рекомендуемом значении не менее 0,500).

Таким образом, к концу анализируемого периода у Предприятия имелись широкие возможности привлечения дополнительных заемных средств без риска потери финансовой устойчивости.

Уменьшение уровня собственного капитала (фактического) за анализируемый период способствовало снижению финансовой устойчивости Предприятия.

Коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (фактическим) на конец периода составил 1,420 (на начало 1,515) (при рекомендуемом для соблюдения требования финансовой устойчивости значении не менее 1). **Следовательно, на конец анализируемого периода все долгосрочные активы финансируются за счет долгосрочных источников, что может обеспечить относительно высокий уровень платежеспособности Предприятия в долгосрочном периоде.**

Коэффициент обеспеченности собственными средствами составил на конец периода 0,822, что лучше установленного нормативного значения (0,10).

Соотношение заемного и собственного капитала (фактического) на начало анализируемого периода равнялось 0,047, на конец периода 0,064.

Коэффициент срочной ликвидности (отражающий долю текущих обязательств, покрываемых за счет денежных средств и реализации краткосрочных ценных бумаг) на конец периода составил 3,761, что на 2,366 пунктов ниже его значения на начало периода (6,127) при рекомендуемом значении от 0,30 до 0,50.

Промежуточный коэффициент покрытия (отражающий долю текущих обязательств, покрываемых оборотными активами за вычетом запасов) на конец периода составил 3,970, что на 2,456 пунктов ниже его значения на начало периода (6,426).

Коэффициент покрытия краткосрочной задолженности оборотными активами на конец периода составил 5,629, что на 2,673 пунктов ниже его значения на начало периода (8,302) при рекомендуемом значении от 0,90 до 3,00. **Таким образом, за анализируемый период Предприятие сохранило способность погасить текущие обязательства за счет производственных запасов, готовой продукции, денежных средств, дебиторской задолженности и прочих оборотных активов.**

Предприятие относится ко второй группе инвестиционной привлекательности.

Платежеспособность и финансовая устойчивость Предприятия находятся, в целом, на приемлемом уровне. Предприятие имеет удовлетворительный уровень доходности.

3.8.4. Выполнение налоговых и неналоговых обязательств.

Наименование бюджетов	2012 тыс. руб.	2013 тыс. руб.	Отклонение
1. Федеральный бюджет	69 044	194 897	+125 853
2. Консолидированный бюджет области	146 082	149 398	+3 316
2.1.областной	111 529	106 860	-4 669
2.2. городской	34 553	42 538	+7 985
Итого по п.п 1-2:	215 126	344 295	+129 169
3. Государственные внебюджетные фонды	103 734	95 943	-7 791
4. Всего	318 860	440 238	+121 378

3.8.5. Отчет о прибылях и убытках КМАПЖС.

Наименование показателей	2012 год	2013 год	<u>2013/2012г.</u> в %%
Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС и др.)	1 304 071	1 108 516	85,0
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	-1 172 719	-1 021 333	87,1
Валовая прибыль	131 352	87 183	66,4
Коммерческие расходы	0	0	<u>0</u>
Управленческие расходы	0	0	<u>0</u>
Прочие операционные доходы	16 333	7 447	45,6
Прочие операционные расходы	-49 279	-32 071	65,1
Прибыль до налогообложения	98 406	62 559	63,6
Чистая прибыль	78 725	50 047	63,6

4. Информацию об объеме использованных акционерным обществом в 2013 году видов энергетических ресурсов.

Наименование энергетического ресурса	Ед. изм.	Количество	Сумма (тыс. руб.)
1. Электрическая энергия	тыс. кВт/ч	11 252,9	38 317,6
2. Тепловая энергия	Гкал	4 926	7 239,0
3. Природный газ	тыс.куб.м.	7 685	38 373,7
4. Горюче смазочные материалы	тонны	1 631	45 397,0

5. Перспективы развития акционерного общества.

В соответствии с договором о поставке на завод строительных материалов **линии для формования преднапряжённых бетонных пустотных плит перекрытия weiler MAX-truder** с августа 2012 года начато производство железобетонных плит по новой технологии.

В целях удовлетворения спроса населения на готовое жильё руководством компании принято решение продолжить инвестирование средств в строительство жилых домов, расположенных в микрорайоне Степной.

Согласно утверждённого плана ввода в 2014 году **будут введены жилые дома №№ 23, 26 и первая блок-секция жилого дома № 25 общей площадью не менее 13,8 тысяч квадратных метров.** После регистрации прав собственности в продажу поступят 180 квартир рыночной стоимостью не менее 603 миллионов рублей.

Одновременно с этим инвестиции направляются на **строительство жилых домов №№ 24, 25, 28,30.**

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.

Советом директоров предложено по итогам работы общества за 2013 год рекомендовать общему собранию акционеров выплачивать дивиденды денежными средствами в размере **1063 (одна тысяча шестьдесят три) рубля на одну акцию.** С учётом принятого 06.09.2013 г. общим собранием акционеров решения о выплате дивидендов по итогам работы в первом полугодии 2013 г. в размере 1052 рубля на акцию, общая сумма дивидендов составит 2115 рублей на акцию.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью акционерного общества.

Отраслевые риски.

В качестве основных составляющих инвестиционной привлекательности регионов России приняты две характеристики: инвестиционный риск и инвестиционный потенциал.

Инвестиционный риск характеризует вероятность потери инвестиций и дохода от них. Интегральная оценка риска складывается из семи видов риска. Ранг региона по каждому виду риска определялся по значению индекса инвестиционного риска — относительному отклонению от среднего значения российского уровня риска, принимаемому за единицу.

Инвестиционный потенциал учитывает основные макроэкономические характеристики, такие как насыщенность территории факторами производства, потребительский спрос населения и другие показатели. Белгородская область входит в число регионов с наименьшим интегральным инвестиционным риском и в течение последних лет остается наименее рискованной для инвесторов.

Страновые и региональные риски.

Основными факторами возникновения политических рисков принято считать:

- ❖ неустойчивость федеральной власти;
- ❖ неопределенность политического курса федеральной власти;
- ❖ неопределенность экономической политики федерального правительства;
- ❖ отсутствие либо несовершенство законодательной базы, регулирующей экономические отношения;
- ❖ недостаточная эффективность судебной системы;
- ❖ неустойчивость власти субъектов Российской Федерации.

К основным факторам страновых рисков принято относить:

- ❖ вероятность смены руководства страны;
- ❖ вероятность выбора парламента, оппозиционного текущему политическому курсу правительства.

К региональным политическим рискам принято в первую очередь относить смену руководства конкретного региона.

Финансовые риски.

- ❖ Изменение процентных ставок, если у Предприятия есть долговые обязательства, в результате изменения рыночных процентных ставок;
- ❖ Изменение курса иностранных валют, когда Предприятие является экспортером или в случае, когда эмитент зависит от импорта.

Правовые риски.

Правовые риски могут возникать вследствие изменения государственного регулирования в области налогового, валютного и таможенного законодательства.

Риски, связанные с деятельностью эмитента.

Деятельность общества связана со строительством и реализацией квартир, исполнением договоров подряда в строительстве, выпуском промышленной продукции.

Основными рисками в этой деятельности являются:

- ❖ повышение цен на энергоносители и материальные ресурсы;
- ❖ низкий уровень доходов покупателей квартир;
- ❖ рост налоговых и неналоговых обязательств;
- ❖ отсутствие льгот на прибыль при инвестиционной деятельности эмитента;
- ❖ низкий уровень бюджетного финансирования жилья;
- ❖ высокие ставки по ипотечным кредитам;
- ❖ низкая инвестиционная активность.

8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

Крупные сделки и сделки, требующие одобрения, в 2013 г. не заключались.

9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах".

Сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", в 2013 году не совершалось.

10. Состав Совета директоров.

№ п/п	Члены Совета директоров, фамилия, имя, отчество, год рождения	Занимаемая должность в Обществе	Образование	Владение акциями Общества
1.	ЛООР Карл Карлович 1955 г. председатель Совета директоров	Директор по перспективному развитию Общества	Магнитогорский горно-металлургический институт, 1977г. Инженер-строитель.	<u>21673 шт.</u> 45,63%.
2.	РАКИТИН Анатолий Михайлович 1950 г. член Совета директоров	Генеральный директор Общества	Всесоюзный заочный политехнический институт, 1978г. Инженер-строитель.	<u>687 шт.</u> 1,45%
3.	КОЛЕРКО Галина Владимировна 1962 г. член Совета директоров	Заместитель генерального директора Общества по экономическим вопросам	Воронежский инженерно-строительный институт, инженерно-экономический факультет, 1984 г. Инженер-экономист.	<u>нет</u>
4.	ЕФИМОВ Владимир Иванович 1946 г. член Совета директоров	Директор ЗАО «Старооскольская опалубка»	Московский политехнический институт, 1975 г. Инженер-строитель	<u>нет</u>
5.	ГРУДИЙ Александр Николаевич 1955г. член Совета директоров	Директор завода строительных материалов Общества	Киевский инженерно-строительный институт, 1977г. Инженер-механик	<u>1481 шт.</u> 3,12%



11. Критерии определения и размер вознаграждения Генеральному директору и членам Совета директоров.

Генеральному директору выплачивается заработная плата согласно штатному расписанию.

Членам Совета директоров, в период исполнения ими своих обязанностей, вознаграждение и компенсация расходов, связанных с исполнением ими своих функций не выплачивается.

12. Сведение о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа.

На основании решения общего собрания акционеров КМАПЖС от 30.11.2007г. и договора от 03.12.07г. Генеральным директором Общества избран Ракитин Анатолий Михайлович (1950 год рождения; образование – высшее, в 1978 году закончил Всесоюзный заочный политехнический институт; инженер-строитель). Акционер, владеет 687 шт. акций ОАО «КМАПЖС», что составляет 1,45 %.

13. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения.

Кодекс корпоративного поведения, рекомендованный к применению Распоряжением ФКЦБ от 04.04.2002 г. № 421/р,:

✓ Принцип доверия и открытости при принятии корпоративных решений,

✓ Принцип соблюдения стандартов деловой этики,

✓ Принцип добросовестного и разумного исполнения своих обязанностей в интересах общества и всех его акционеров с целью получения прибыли и увеличения активов общества,

✓ Руководство общества обеспечивает равные права и возможности для всех акционеров при получении определенной законодательством информации о деятельности общества,

✓ Основные средства, используемые ОАО КМАПЖС для раскрытия информации:

❖ Официальный Интернет - сайт ОАО «КМАПЖС»: в разделе «Раскрытие информации» публикуются необходимые в рамках действующего законодательства сведения об акционерном обществе, в том числе годовые отчеты Общества;

❖ Раскрытие информации в ленте новостей распространителей информации на рынке ценных бумаг (<http://www.e-disclosure.ru/>).

14. Сведения об аудиторском обществе.

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью **Аудиторская фирма «Надежда».**

Сокращенное наименование: ООО Аудиторская фирма «Надежда».

Место нахождения: 308036 г. Белгород, ул. Щорса, д. 39 «Б».

Тел.: 52-65-35 Факс: ~~нет~~ Адрес электронной почты: **nadegda@bel.ru**

Данные о лицензии аудитора:

Член саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская ассоциация Содружество». С 03.12.2009 года. Основной регистрационный номер записи 10206015366.

Независимая проверка проводилась за 2013 год.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, отсутствуют.

Порядок выбора аудитора следующий: из предложений, поступающих эмитенту от аудиторских фирм, отбираются фирмы, соответствующие более высокому рейтингу и утверждаются ежегодным собранием.

Работающая сегодня с эмитентом аудиторская фирма «Надежда» не имеет долей в уставном капитале эмитента, не имеет родственных связей, не получала заемных средств. Должностных лиц эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора нет.

Размер и сроки выплаты вознаграждения определяются договором.

***Благодарим сотрудников за успешную работу,
профессионализм, деловую надежность, а партнеров
и покупателей нашей продукции за оценку труда
нашего коллектива.***

Генеральный директор
ОАО «КМАпроектжилстрой»



А.М. Ракитин

Главный бухгалтер
ОАО «КМАпроектжилстрой»



Н.И. Рыбкина