

Утвержден:
на заседании Совета Директоров
ОАО «Гостиница Красноярск»
07 июня 2005 г.
Председатель Совета Директоров
_____ Е.В. Балюта

**Годовой отчет
ОАО «Гостиница Красноярск»
за 2004 г.**

г. Красноярск
2005 г.

Введение.

Настоящий годовой отчет подготовлен в соответствии с частью 11 пункта 1 статьи 48, пунктом 3 статьи 52 Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее – Федеральный закон «Об акционерных обществах»), пунктами 3.5 и 3.6 Положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров (утв. Постановлением ФКЦБ России от 31.05.2002 г. № 17/пс), частью 11 пункта 1 статьи 20, пунктом 3 статьи 24 устава ОАО «Гостиница Красноярск».

Настоящий годовой отчет предварительно утверждается советом директоров ОАО «Гостиница Красноярск» и подлежит предоставлению лицам, имеющим право на участие в годовом общем собрании акционеров Общества, при подготовке к проведению собрания.

1. Положение общества в отрасли.

В 2004¹ году база услуг размещения г. Красноярска насчитывала 32 гостиницы разного уровня комфорта номеров, сервиса и спектра предоставляемых услуг. Если не брать в расчет специализированные и ведомственные гостиницы, которые по тем или иным причинам не доступны для свободного поселения, то гостиничный рынок г. Красноярска отражен в следующей таблице:

Таблица 1.

Наименование гостиницы	кол-во номеров	кол-во мест	доля номеров в общем объеме, %	доля мест, %	мин. цена размещения, руб.	макс. цена номера, руб.
Красноярск	240	307	17,1	15,2	540	5 360
Турист	153	229	10,9	11,3	390	3 900
Огни Енисея	160	217	11,4	10,7	390	2 680
Север	102	166	7,3	8,2	300	1 550
Полет	80	94	5,7	4,6	550	3 100
Октябрьская	99	99	7,0	4,9	1300	4 500
Восток	77	88	5,5	4,3	265	1 770
Яхонт	72	82	5,1	4,1	1250	4 500
Колос	53	109	3,8	5,4	120	690
Кедр (Металлургов)	10	12	0,7	0,6	500	2 000
Кедр (26 Бакинских комиссаров)	35	65	2,5	3,2	300	600
Дом геолога	34	60	2,4	3,0	118	330
Пансионат три медведя	51	123	3,6	6,1	300	1 200
Теплоход "Виктория"	36	49	2,6	2,4	300	2 600
Теплоход "Литва"	35	50	2,5	2,5	113	600
Теплоход "Маяк"	32	56	2,3	2,8	150	650
КСС	30	52	2,1	2,6	255	1 180
Гостинный Двор	26	60	1,8	3,0	190	2 000
Сафари-клуб	19	19	1,4	0,9	1000	5 700
Метелица	17	21	1,2	1,0	1495	3 495
Локомотив	11	25	0,8	1,2	470	1 400
Звездочка	10	14	0,7	0,7	725	1 600
Загородный клуб	9	9	0,6	0,4	800	1 700
Ирис	8	8	0,6	0,4	1200	2 100
Гостиница на Семафорной	7	9	0,5	0,4	500	1 200
Всего:	1406	2023	100	100		

¹ Данные на август 2004 года

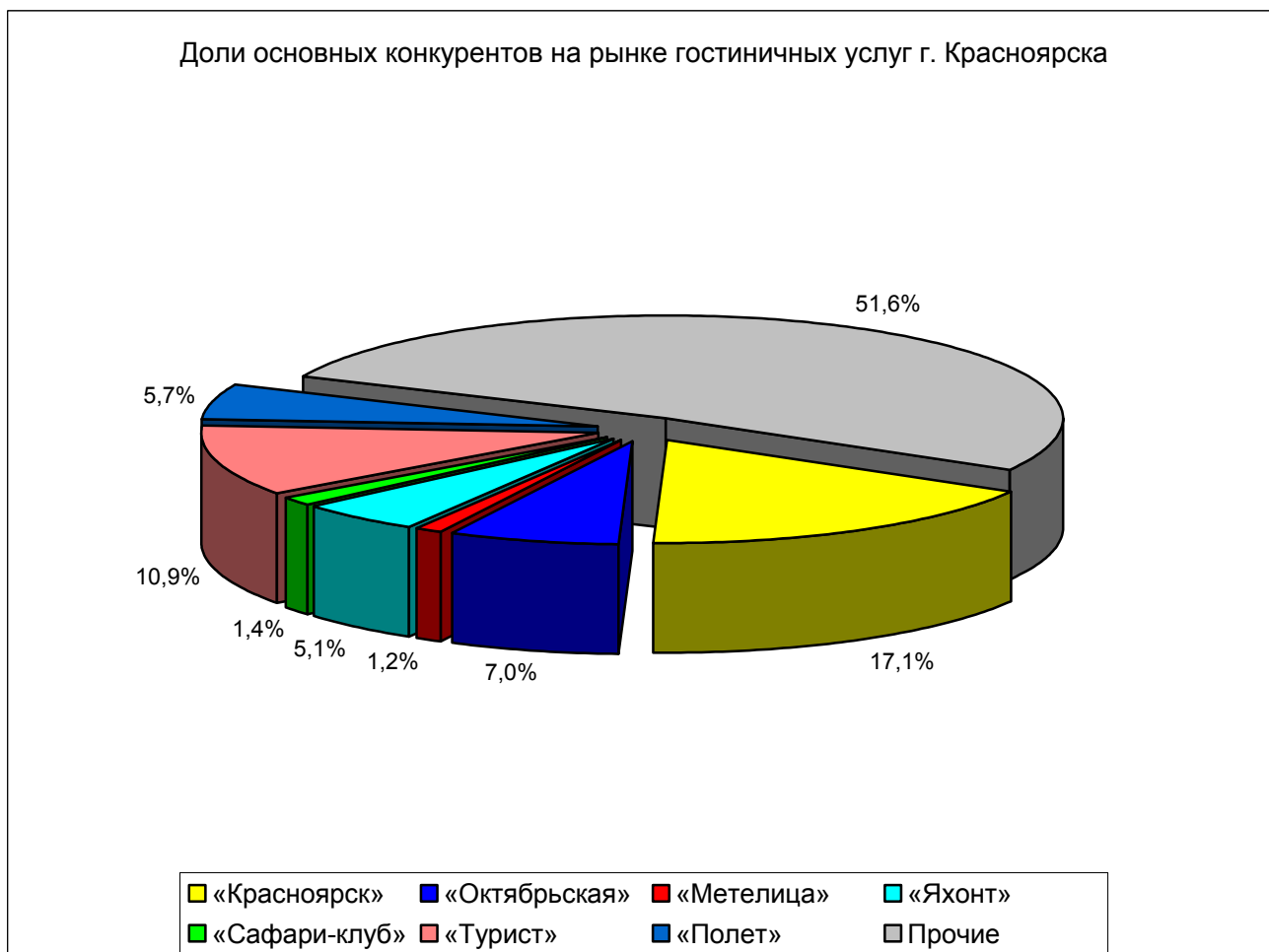
Реальную конкуренцию ОАО «Гостиница Красноярск» составляют не все городские средства размещения, а лишь ориентированные на средний и высокий уровень цен, сервиса и качества предоставляемых услуг. Наиболее популярным гостиницам высокого и среднего ценового сегмента принадлежит 48,4% от общего объема номерного фонда города. В том числе, 17,1% приходится на гостиницу ОАО «Гостиница Красноярск». В Таблице 2 представлены основные конкуренты Общества.

Таблица 2.

Наименование гостиницы	Доля на общем рынке	Конкурентные преимущества	Слабые стороны
«Красноярск»	17,1%	Расположена в центре города, на пересечении большинства транспортных магистралей. Большой номерной фонд позволяет разместить крупные заезды. Одноименное с городом название. Широкий спектр услуг, которым можно воспользоваться, не выходя из гостиницы. Половина номеров – с панорамным видом на Енисей.	Номерной фонд частично требует ремонта, необходимо соблюдение единого стандарта для всех номеров одной категории, необходима замена лифтов на более современные.
«Октябрьская»	7,0%	Расположена в центре города. Гостиница является самой элитной в городе. Ориентирована на состоятельного клиента: дешевых номеров нет, что привлекает определенную целевую группу клиентов.	Контрольный пакет акций находится в краевой собственности, что влияет на политику в отношении клиентов.
«Метелица»	1,2%	Расположена в центре города. Небольшой номерной фонд делает гостиницу приватной, что привлекает не только иногородних, но и красноярских клиентов. Ориентирована на состоятельного клиента: дешевых номеров нет. Широкий спектр услуг.	Небольшой номерной фонд не позволяет разместить крупные заезды.
«Яхонт»	5,1%	Высокий уровень комфорта. Удачная планировка гостиницы. Долгое время гостиница считалась лучшей в городе, и этот имидж до сих пор работает на нее. Широкий спектр услуг.	Удаленность от центра города.
«Сафари-клуб»	1,4%	Гостиница расположена в живописном месте на берегу реки Енисей. Небольшой номерной фонд в сочетании с высоким уровнем комфорта позволяет сфокусироваться на узкой целевой группе состоятельных клиентов.	Удаленность от центра города, изолированность гостиницы. Небольшой номерной фонд не позволяет разместить крупные заезды.
«Турист»	10,9%	Гостиница находится в центре правобережной части города. Часть номеров с видом из окна на набережную. Большой номерной фонд позволяет разместить крупные заезды. Хороший ресторан. Большой ценовой разброс и наличие недорогих номеров привлекают клиентов со средним и невысоким уровнем дохода. Близость к Дворцам Спорта Ярыгина и Дворкина привлекает спортсменов.	Номерной фонд требует ремонта, отсутствует единый стандарт для всех номеров одной категории. Необходимость совершенствования сервиса. Отсутствие бизнес-услуг. Невысокая репутация гостиницы.

«Полет»	5,7%	Отремонтированные номера, соблюден единый стандарт для всех номеров одной категории. Гостиница привлекательна для клиентов со средним уровнем дохода, которые не предъявляют высоких требований к спектру дополнительных услуг.	Отсутствие предприятий общественного питания достойного уровня, скромная инфраструктура, специфическое расположение (близость к автовокзалу, но удаленность от центра города).
---------	------	---	--

Диаграмма 1.



Для номеров повышенной комфортности ОАО «Гостиница Красноярск» актуальна конкуренция с «Октябрьской», «Яхонтом», «Метелицей» и «Сафари клубом», для одноместных и двухместных номеров – с гостиницами «Полет» и «Турист».

В качестве новых тенденций на рынке средств размещения можно обозначить развитие фирм, предлагающих посуточную аренду квартир, и появление новых мини-гостиниц.

Сохраняются такие особенности красноярского гостиничного рынка как относительно невысокий показатель сезонности спроса и ориентация на гостей, приезжающих с деловыми целями. Низкая загрузка характерна два раза в год в период длительных праздников: в первой половине января и мая.

Разница между минимальной и максимальной среднемесячной загрузкой для ОАО «Гостиница Красноярск» в 2004 году составила 19 пунктов (максимальная 63% — октябрь, минимальная - 44% — январь). Общая загрузка гостиницы за 2004 г. составила 55,5%, из расчета общего количе-

ства мест — 300 в среднем за год, что является хорошим показателем для крупной региональной гостиницы² (у миниотелей за счет небольшого номерного фонда загрузка традиционно выше).

В 2004 году в гостинице было зарегистрировано 22 929 визитов, из них 89,7% - граждане России и 10,3% - иностранные граждане (в т.ч. ближнее зарубежье – 1,4%), наибольшую долю среди иностранных граждан составили граждане США (2,1% от общего количества), среди граждан России – жители Москвы (18,8%), Новосибирска (12,0%), Абакана (3,6%), Санкт-Петербурга (2,9%). Большая часть клиентов гостиницы — мужчины (73,7%). Подавляющее большинство клиентов гостиницы приезжают в город с деловыми целями.

2. Приоритетные направления деятельности общества.

Клиенты ОАО «Гостиница Красноярск» — это преимущественно россияне, мужчины, прибывшие в город по делам бизнеса. Им, как правило, требуется определенный набор дополнительных услуг (от доступа в Интернет до аренды конференц-залов). Именно на такого клиента ориентировано ОАО «Гостиница Красноярск», предоставляющее своим клиентам полный спектр деловых услуг, который постоянно расширяется. Доход от аренды конференц-залов гостиницы «Красноярск» в 2004 году вырос в 3 раза по сравнению с 2003 годом.

Основным ориентиром при проведении мероприятий в гостинице являются определяемые Советом Директоров «Приоритетные направления деятельности Общества».

Приоритетные направления деятельности направлены на решение задач: - повышение уровня комфорта проживания, улучшение номерного фонда в гостинице; - поддержание статуса гостиницы делового назначения, развитие спектра дополнительных, в том числе деловых услуг по принципу: все для проживания и решения вопросов – в гостинице.

Принятие решений по приоритетным направлениям деятельности базируется:

- на пожеланиях и предпочтениях клиентов по развитию уровня услуг в гостинице;
- на требованиях к средствам размещения, установленных системой классификации гостиниц;
- на рекомендациях Народного архитектора РФ Демирханова А.С., осуществляющего авторский надзор за комплексом гостиницы «Красноярск».

Стратегическая цель: при развитии отдельных услуг, соответствующих гостинице более высокой категории, довести общий комплекс услуг в гостинице до уровня классификации гостиницы на категорию «три звезды».

По «приоритетным направлениям деятельности Общества», для достижения поставленных целей и задач, в 2004 году были реализованы следующие мероприятия:

Произведен капитальный ремонт и улучшен номерной фонд «образца 1997г.», на современный: на 6-м этаже, частично на 4-м, 7-м этажах, с заменой дверей; заменены окна в номерах на 6-м, 8-м этажах, частично на 4-м. Для повышения комфортности проживания в гостинице, ряд номеров на 7 этаже был оснащен кондиционерами, отремонтированы коридоры на 5-м, 6-м и части 7-го этажа. Отремонтирована кровля на крыше и козырьке гостиницы.

Отремонтированные номера комплектовались, взамен устаревшей - новой мебелью, приобретаемой, как правило, партиями непосредственно у производителей по оптовой цене.

Для улучшения температурного режима в номерах, в дополнение к электробойлеру по горячей воде, заменен узел учета тепловой энергии с установкой регулятора ГВС.

Из незначительных улучшений, но также необходимых для присвоения квалификационной категории в «три звезды», в гостинице клиентам обеспечены услуги: хранение багажа (открыта ка-

² В Настоящее время наибольшая загрузка характерна для гостиниц Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодарского и Ставропольского краев и Калининградской области.

мера хранения), автоматы для чистки обуви, бронирование билетов на различные виды транспорта.

В перспективе, в 2005 году, планируется продолжить работы, не завершённые в 2004 году, для получения категории «3 звезда», производить техническое переоборудование гостиницы – развиваться по следующим направлениям:

1. Капитальный ремонт оставшейся части номерного фонда.
2. Устройство приточно-вытяжной вентиляции (подвал, цокольный, первый, четвертый этажи).
3. Замена низковольтного ввода электроснабжения гостиницы (эл.щитовая).
4. Вторая очередь резервного ГВС (баки накопители).
5. Замена лифтов.
6. Организация дополнительных услуг:
 - беспроводной интернет Wi – Fi;
 - почтовые и телеграфные услуги;
 - химчистка, с исполнением заказа в течение суток;
 - улучшение оказания дополнительных услуг за счет обеспечения Гостиницей в помещении собственного полного комплекса необходимых услуг: развитие общественного питания (в связи с закрытием и изменением политики оказания услуг ресторана), мелкорозничной торговли для нужд клиентов, бытовых, парикмахерских услуг.
7. Соответствие персонала квалификационным требованиям (планируется продолжить обучение персонала).

3. Результаты деятельности общества за 2004 год и перспективы развития общества.

Выручка ОАО «Гостиница Красноярск» по итогам деятельности за 2004 г. составила 68 045 т.р. (без НДС), что на 20,14% больше аналогичного показателя за 2003 г. Основную долю дохода Общества составляет доход от продажи номеров. Себестоимость услуг гостиницы за 2004 г. составила 60 715,0 т.р. Состав себестоимости:

- фонд оплаты труда – 38,96%,
- отчисления с ФОТ – 11,92 %,
- материальные затраты - 4,85%
в том числе затраты на энерго- и водоснабжение - 3,39%
- капитальный ремонт – 21,5 %,
- услуги общепита – 10,04 %
- амортизация и списание основных средств – 5,58 %,
- прочие затраты – 7,15 %

Себестоимость возросла на 20,14% в основном за счет роста расходов на капитальный ремонт номерного фонда. Изменение основных показателей результатов деятельности Общества по сравнению с предыдущим годом представлены в Таблице 3.

Таблица 3.

Показатели деятельности ОАО "Гостиница Красноярск"	2004 г.	2003 г.	Изменение: прирост (+), снижение(-)
Кол-во реализованных с/м	60 879	60 604	0,45%
Среднегодовая загрузка гостиницы, %	55,5%	53,9%	
Выручка (нетто) от реализ-и товаров и услуг, т.р	68 045	56 638	20.14%
Себестоимость услуг, т.р.	60 715	49 853	21.79%
Прибыль от реализации, т.р.	7 330	6 785	8,03%

Прибыль после налогообложения, т.р.	6 047	6 026	5,3%
Валюта баланса, т.р.	28 707	26 065	10.1%
Собственный капитал, т.р.	25 319	23 702	6.82%
Заемный капитал, т.р.	3 388	2 363	43.37%
Соотношение заемных и собственных средств	0.13	0.10	0,03
Рентабельность продаж, %	8,89 %	10,64 %	
Рентабельность собственного капитала, %	23,88%	25,42%	-6,06%
К-т срочной ликвидности	1.9234	2.0008	-4,21%
Абсолютная ликвидность	1.2553	1.0013	25.37%
К-т тек. ликвидности	2.76	2.87	-3,9%
К-т соотношения собств. и заемн. средств	7.47	10.03	-25.52
Чистый оборотный капитал, т.р.	5 573.0	4 268.2	30.57%
Чистые активы, т.р.	25 319.0	23 702.1	6,82%

Численность работников списочного состава гостиницы, включая внешних совместителей и работающих по договорам подряда, составила:

- на 1.01.2004 г. – 237 чел.
- на 1.01.2005 г. – 227 чел.

Среднемесячная оплата труда работников списочного состава за 2004 г. – 9 883 руб./чел.

Прибыль, остающаяся в распоряжении Общества, по итогам 2004 г. составила 6046, 8 т. р.

По решению совета директоров ОАО «Гостиница Красноярск» прибыль предлагается распределить следующим образом:

- 310 т.р. на формирование резервного фонда;
- 600 т.р. на формирование фонда потребления;
- 3 854,8 т.р. на дивиденды (200 р. на одну размещенную акцию);

Итого распределение прибыли: **4 764, 8** т.р.

- 1 282 т.р. – остаток прибыли, направить на развитие производства.

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

Начисление за период 2001 – 2003 гг. дивидендов на обыкновенные именные акции ОАО «Гостиница Красноярск» и выплата в течение 2004 года задолженности по начисленным дивидендам за соответствующий период отражено в Таблице 4. Данные приведены в рублях.

Таблица 4.

Период начисления, за год:	Сумма начисленных дивидендов	Налог на доходы	Сумма выплаченных в 2004 г. начисленным дивидендов за соответствующий период	Остаток задолженности по выплате дивидендов за период на 01.01.2005 г.
2003	3854800,00 770960,00	231288,00 46257,60	3610164,00	13348,00
2002	905878,00	54352,68	66370,86	3925,44
2001	790234,00	47414,04	0,00	1849,02

5. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества.

Развитие гостиничного бизнеса зависит от развития экономики, НТП, международных отношений в целом, санитарно-эпидемиологической обстановки региона, а также от развития правовых основ, как на внутригосударственном уровне, так и на международном.

При низком спросе на гостиничные услуги, возникает риск недополучения доходов и, при достаточно высоких затратах производства, снижения прибыли.

Для предприятий, оказывающих гостиничные услуги целесообразно активное и рациональное применение в своей деятельности стандартов (международных, в том числе), сертификатов качества. Это позволяет обеспечить требуемое качество услуг, организовать отлаженный непрерывный технологический процесс. Для успешного развития ОАО «Гостиница Красноярск» постоянно работает над расширением ассортимента услуг, повышением его качества.

Стратегические и тактические мероприятия по устранению нежелательных эффектов от возможных неблагоприятных событий приведены в Таблице 5.

Таблица 5.

Нежелательные события	Мероприятия	
	Стратегические	Тактические
Рост издержек	Планирование выплат и поступлений, создание резервов	Избежание неэффективных вложений; сокращение издержек
Появление в Красноярске новой крупной гостиницы	Позиционирование «Красноярска» по отношению к новой гостинице и, возможно, переориентация на другой сегмент рынка	Укрепление партнерских связей с постоянными клиентами, планомерная работа по улучшению номерного фонда, техническому переоснащению гостиницы, развитию комплекса дополнительных услуг.
Рост числа предприятий-заменителей	Позиционирование «Красноярска» как бизнес-гостиницы с широким спектром деловых услуг	Изучение рынка, планомерная работа по улучшению номерного фонда, техническому переоснащению гостиницы, развитию комплекса дополнительных услуг.
Изменение потребительских предпочтений	Изучение потребительских предпочтений среди клиентов гостиницы «Красноярск» и других гостиниц города, своевременная реакция на них.	

6. О сделках, органах управления Обществом.

Сделок, совершенных Обществом в 2004 году, признаваемых крупными сделками – не имеется.

Сделок, начатых и совершенных Обществом непосредственно в 2004 году, признаваемых сделками, в совершении которых имеется заинтересованность – не имеется.

Состав Совета Директоров Общества в 2004 году:

В соответствии со статьей 36 устава ОАО «Гостиница Красноярск» совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров.

Согласно пункта 3 статьи 38 устава ОАО «Гостиница Красноярск» количественный состав совета директоров — 5 человек.

Состав совета директоров ОАО «Гостиница Красноярск», включая краткие биографические данные и владение акциями в течение 2004 года, приведен в Таблице 6.

Таблица 6.

Наименование члена Совета Директоров	Период вхождения в Совет директоров в 2004 году	Краткие биографические данные	Владение акциями Общества в течение 2004 года, в %.	
			на 01.01.2004г.	на 01.01.2005г.
1. Бешир Юлия Владимировна	30.01.2004г. – 24.06.2004г.	1968 г.р., проживает в г.Красноярске, место работы: ООО «Гостинный двор 2001»	0%	0%
2. Чернолицкая Надежда Павловна	01.01.2004г. – 31.12.2004г.	1945 г.р., проживает в г. Красноярске, место работы ОАО «Гостиница Красноярск».	1,26%	2,2%
3. Балюта Елена Викторовна	01.01.2004г. – 31.12.2004г.	1975 г.р., проживает в г.Красноярске, место работы: ОАО «Гостиница Красноярск»	0%	0%

4. Мылко Тамара Петровна	01.01.2004г. – 31.12.2004г.	1948 г.р., проживает в г.Красноярске, место работы: ООО «Гостиный двор 2001»	0%	0%
5. Девярых Руслан Михайлович	01.01.2004г. – 31.12.2004г.	1970 г.р., проживает в г.Красноярске, место работы: ОАО «Гостиница Красноярск»	0,83%	1,06%
6. Мыскин Игорь Владимирович	24.06.2004г. – 31.12.2004г.	1959 г.р., проживает в г. Москве, место работы ЗАО «Нерль».	0%	0%

Сведения о генеральном директоре ОАО «Гостиница Красноярск»:

Согласно пункта 1 статьи 41 устава ОАО «Гостиница Красноярск» руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (генеральным директором). Исполнительный орган подотчетен совету директоров и общему собранию акционеров.

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа ОАО «Гостиница Красноярск», включая краткие биографические данные и владение акциями в течение 2004 года, приведены в Таблице 7.

Таблица 7.

Чернорицкая Надежда Павловна	1945г.р., проживает в г.Красноярске, место работы: ОАО «Гостиница Красноярск».	Владение акциями Общества в течение 2004 года, в % на:	
		01.01.2004г.	01.01.2005г.
		1,26%	2,2%

Критерии определения и размер вознаграждения (общий) генерального директора и членов совета директоров, выплаченного в 2004 году:

Примечание: вознаграждение (компенсация расходов) лицам - членам совета директоров, в связи с непосредственно, работой в совете директоров не производилась. Размер вознаграждения выплачивался лицам из числа совета директоров на условиях трудового найма, в связи с выполнением своих трудовых обязанностей в Обществе, с распространением общих гарантий и компенсаций, имеющих в Обществе для Работников.

Критерии определения	Общий размер вознаграждения (компенсации расходов) за 2004 год генерального директора, членов совета директоров (Балюта Е.В., Девярых Р.М.)
Оплата труда по штатному расписанию, с учетом установленных пропорций в оплате труда по контракту	1 758 139 руб. за 2004 год – общая сумма начисления до налогообложения. (среднеарифметическая сумма на одного человека в месяц – 48 837, 19 руб.

Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Кодекс корпоративного поведения как нормативный документ для регулирования деятельности Общества – его органами управления не утверждался.

И.О. Генерального директора
ОАО «Гостиница Красноярск»

Р.М. Девярых

Главный бухгалтер
ОАО «Гостиница Красноярск»

Г.Г. Демидова