

УТВЕРЖДЕН:**Общим собранием акционеров****АО «Костромадревпроект»****16 мая 2018 г.****Протокол № 7 от 16 мая 2018 г.****ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:****Советом директоров****АО «Костромадревпроект»****13 апреля 2018 г.****Протокол № 3 от 13 апреля 2018 г.**

**Годовой отчёт
акционерного общества «Костромадревпроект»
за 2017 год**

Общие сведения

Акционерное общество «Костромадревпроект» (далее по тексту – Общество) создано в результате приватизации Государственного проектно-изыскательского института «Костромадревпроект» 30 марта 1993 года.

Юридический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 4.

Фактический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 4.

Дата государственной регистрации 24.06.2002г. Дата присвоения ОГРН 03.02.2003г. ОГРН 1034408616142.

Общество не имеет дочерних и зависимых подразделений.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно статье 5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» в редакции Федерального закона от 28.12.2010г. № 400-ФЗ.

Общество является микропредприятием. Согласно уведомлению ИФНС РФ от 19.12.2003 г. Обществом применяется упрощенная система налогообложения, с объектом налогообложения - доходы.

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Совет директоров Общества

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров в количестве 5 человек. За отчетный год произошли изменения в составе Совета директоров.

Члены Совета директоров в период с 01.01.2017 по 07.11.2017:

ФИО: Смирнов Андрей Валерьевич (председатель)

Год рождения: **1957**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1998	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Председатель Совета директоров
2004	2013	ООО «Май»	Единственный участник
2006	2017	ООО «РиК»	Директор, единственный участник

2008	2017	ООО «Костромалеспроект»	Единственный участник
2010	2016	ООО «Торговый дом «Стройматериалы»	Единственный участник
2010	2017	ООО «Торговый дом «Стройматериалы»	Директор
2010	наст. время	ООО «Стройматериалы»	Директор, единственный участник
2010	наст. время	ООО «Торговая фирма «Стройматериалы»	Директор, единственный участник
2011	наст. время	Индивидуальный предприниматель Смирнов Андрей Валерьевич	
2012	2018	АО «Костромской силикатный завод»	Председатель Совета директоров
2012	наст. время	ООО «Стрингер»	Директор, единственный участник
2014	наст. время	ООО «Лепесток»	Директор, единственный участник
2014	наст. время	ООО «Торговый Дом «Партнер»	Директор, единственный участник
2014	наст. время	ООО «Волжская инвестиционная компания»	Директор, единственный участник
2016	наст. время	ООО «Сейнер»	Директор, единственный участник
2016	наст. время	ООО «Стройматериалы-Комплект»	Директор, единственный участник
1994	2017	АО «Костромадревпроект»	Председатель Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Смирнов Михаил Андреевич

Год рождения: **1988**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2006	2014	ЗАО «Волжская инвестиционная компания»	Член Совета директоров
2006	2014	ЗАО «Мерано»	Член Совета директоров
2008	2014	ЗАО «Торговый Дом «Партнер»	Член Совета директоров
2008	наст. время	ООО «Экватор»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Член Совета директоров
2009	наст. время	ООО «КСМЗ»	Директор, единственный участник
2011	2013	ООО «Краст»	Директор
2011	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров

2012	2018	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «КСЗ»
2017	наст. время	ООО «Звездочка»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Смирнова Ирина Александровна

Год рождения: **1963**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2003	2017	Отделение по Костромской области Главного Управления Банка России по Центральному Федеральному округу	Главный экономист
2008	2014	ЗАО «Волжская инвестиционная компания»	Член Совета директоров
2008	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2008	наст. время	ООО «Браво Стар»	Единственный участник
2008	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Единственный участник
2011	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Герасимов Александр Владимирович

Год рождения: **1978**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	2012	ОАО "Костромадревпроект"	Генеральный директор, член Совета директоров
2008	2015	ООО «Костромалеспроект»	Директор
2008	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Директор
2015	наст. время	ИП Герасимов Александр Владимирович	Управляющий ООО «Костромалеспроект»
2012	2017	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «Костромадревпроект», член Совета директоров
2017	наст. время	АО «Костромадревпроект»»	Заместитель генерального директора, член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: **Кизимова Елена Владимировна**

Год рождения: **1961**

Образование: **среднее специальное**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2002	2014	ООО «Торговый Дом «Партнер»	Помощник директора
2014	2016	ООО «Торговая фирма «Стройматериалы»	Помощник директора
2015	2016	АО «Костромской судомеханический завод»	Член Совета директоров
2016	наст. время	ООО «Стройматериалы-Комплект»	Помощник директора
2015	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2015	2017	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

Внеочередным общим собранием акционеров от 08.11.2017г. (протокол № 6) были досрочно прекращены полномочия всех членов Совета директоров АО «Костромадревпроект» и были избраны новые члены Совета директоров.

Члены Совета директоров в период с 08.11.2017 по 31.12.2017:

ФИО: **Смирнов Александр Андреевич (председатель)**

Год рождения: **1993**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Помощник управляющего предприятием
2017	наст. время	ООО «Костромалеспроект»	Единственный участник
2017	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Председатель Совета директоров, ВРИО генерального директора

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 2868 акций.

ФИО: **Смирнов Михаил Андреевич**

Год рождения: **1988**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2006	2014	ЗАО «Волжская инвестиционная компания»	Член Совета директоров
2006	2014	ЗАО «Мерано»	Член Совета директоров
2008	2014	ЗАО «Торговый Дом «Партнер»	Член Совета директоров
2008	наст. время	ООО «Экватор»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Член Совета директоров
2009	наст. время	ООО «КСМЗ»	Директор, единственный участник
2011	2013	ООО «Краст»	Директор
2011	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2012	2018	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «КСЗ»
2017	наст. время	ООО «Звездочка»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Смирнова Ирина Александровна

Год рождения: **1963**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2003	2017	Отделение по Костромской области Главного Управления Банка России по Центральному Федеральному округу	Главный экономист
2008	2014	ЗАО «Волжская инвестиционная компания»	Член Совета директоров
2008	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2008	наст. время	ООО «Браво Стар»	Единственный участник
2008	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Единственный участник
2011	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Герасимов Александр Владимирович

Год рождения: **1978**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	2012	ОАО "Костромадревпроект"	Генеральный директор, член Совета директоров
2008	2015	ООО «Костромалеспроект»	Директор
2008	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Директор
2015	наст. время	ИП Герасимов Александр Владимирович	Управляющий ООО «Костромалеспроект»
2012	2017	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «Костромадревпроект», член Совета директоров
2017	наст. время	АО "Костромадревпроект"	Заместитель генерального директора, член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Соколов Дмитрий Вадимович

Год рождения: **1995**

Образование: **неполное высшее**

Студент Московского института стали и сплавов.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

Вознаграждение членам Совета директоров в отчетном году не начислялось и не выплачивалось.

Исполнительный орган Общества

С 17.05.2012г. решением Общего собрания акционеров полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «Стрингер». С 05.06.2012г. по 15.11.2017г. руководство текущей деятельностью Общества осуществлялось управляющим предприятием АО «Костромадревпроект» по доверенности (генеральной), выданной ООО «Стрингер». В связи с расторжением Договора Оказания услуг единоличного исполнительного органа управляющей организацией ООО «Стрингер» (письмо от 10.11.2017г. № 19) с 16.11.2017г. решением Совета директоров АО «Костромадревпроект» (протокол от 14.11.2017г. № 9) назначен временно исполняющий обязанности генерального директора.

ВРИО Генерального директора АО «Костромадревпроект»:

ФИО: Смирнов Александр Андреевич

Год рождения: **1993**

Образование: **высшее**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 2868.

Зарплата устанавливается согласно трудовому договору.

Приоритетные направления деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Результаты работы Общества

Основным видом деятельности Общества в 2017 году являлась сдача в аренду собственного имущества.

Объем реализации составил 9277,0 тыс.руб., против 8177,0 тыс.руб. в 2016 году, т.е. на 13,5% больше уровня прошлого года.

Объем услуг по аренде увеличился по сравнению с 2016 годом за счет увеличения площадей, сданных в аренду.

В аренду было сдано 1454,0 м² рабочих площадей здания, что составило 58,9% от всех рабочих площадей.

Доходы, полученные от аренды, использовались, в основном, на содержание и ремонт административного здания, принадлежащего Обществу.

Дебиторская задолженность за услуги по аренде на 01.01.2018 года составила 721,0 тыс.руб.

В 2017 году были произведены следующие ремонтные работы: замена расширительных баков в котельной, замена радиатора отопления в кабинете № 38, ремонт дверных ручек и оконных блоков, ремонт лестничного марша на общую сумму 152,3 тыс. рублей.

В 2017 году основные средства не приобретались.

Приобреталась спецодежда для слесаря и уборщиков служебных помещений на сумму 3,4 тыс.руб., инвентарь на сумму 9,4 тыс.руб.

Платежи в бюджет в 2017 году составили 1491,4 тыс.руб.

Платежи во внебюджетные фонды составили 658,7 тыс.руб. Общая сумма начисленных налогов и платежей во внебюджетные фонды составила 2150,1 тыс.руб., что составляет 23,2% от всех объемов реализации, в 2016 году - 16,8%.

Согласно бухгалтерскому балансу кредиторская задолженность на 01.01.2018 года составила 375,0 тыс.руб., против 236,0 тыс.руб. на 01.01.2017 года.

Кредиторскую задолженность составляли:

- текущие платежи в бюджет и во внебюджетные фонды – 309,0 тыс.руб.;
- задолженность поставщикам – 45,0 тыс.руб.;
- авансовые платежи по аренде – 21,0 тыс.руб.

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2018 года составила 15 человек, как на 01.01.2017г.

Среднемесячная зарплата работающих составила 11991 рубль.

Денежные средства на расчетном счете на 01.01.2018 года составили 338,0 тыс.руб., на депозитном счете 5500,0 тыс.руб.

По итогам работы Общества в 2017 году получена чистая прибыль 1570,0 тыс.руб. против 846,0 тыс.руб. в 2016 году.

Оценка финансового состояния

Финансовое состояние является важнейшей характеристикой надежности Общества. Оно определяется имеющимся в распоряжении Общества имуществом и источниками его финансирования.

По данным бухгалтерского баланса общая стоимость активов Общества за 2017 год увеличилась на 1709,0 тыс. руб. с 22986,0 тыс. руб. до 24695,0 тыс. руб. Увеличение активов Общества произошло за счет увеличения остатка денежных средств на расчетном счете и

депозитных счетах на 2092,0 тыс.руб., увеличения дебиторской задолженности (краткосрочной) на 131,0 тыс.руб., уменьшения стоимости основных средств путем начисления амортизации на сумму 512,0 тыс.руб., снижения стоимости запасов на 2,0 тыс.руб.

Собственный капитал Общества в 2017 году увеличился на 1570,0 тыс. руб. вследствие получения нераспределённой прибыли 2017 года в сумме 1570,0 тыс. руб.

Обязательства Общества перед кредиторами за 2017 год выполнялись своевременно и в полном объеме, по состоянию на 31.12.2017 г. составили 375,0 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.17 г. составили 24320,0 тыс. руб.

Долгосрочных обязательств Общество не имеет.

Коэффициент текущей ликвидности на дату составления баланса составил 19,1. Данный коэффициент показывает, что Общество может погасить всю краткосрочную задолженность за счет наиболее ликвидных активов – денежных средств, активов Общества. За анализируемый период Общество сохранило способность погашать текущие обязательства по налогам и страховым взносам, заработная плата выплачивалась в установленные сроки.

Уставный капитал Общества

Изменения размера уставного капитала Общества за предшествующие 5 лет:

В 2013 году согласно решению годового Общего собрания акционеров (протокол № 1 от 15.05.2013 г.) уставный капитал был уменьшен на сумму 15860 рублей путем погашения 244 обыкновенных акций, приобретенных на баланс Общества в 2012 году. По состоянию на 31.12.2013 г. размер уставного капитала составил 208390 рублей и разделен на 3206 обыкновенных, именных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая.

По решению Совета директоров от 10.06.2013 г. в течение 2013 года на баланс Общества были приобретены собственные акции в количестве 16 штук на сумму 1040 рублей.

Увеличения и уменьшения величины уставного капитала в 2014 году не было.

По решению Совета директоров от 04.03.2014 г. в течение 2014 года на баланс Общества были приобретены собственные акции в количестве 46 штук на сумму 2990 рублей.

В 2015г. согласно решению Общего собрания акционеров (протокол № 3 от 29.05.2015г.) уменьшена величина уставного капитала на 4030 рублей путем погашения 62 обыкновенных акций, приобретенных Обществом на баланс. По состоянию на 31.12.2015г. размер уставного капитала составил 204360 рублей и разделен на 3144 обыкновенных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая.

Увеличения и уменьшения величины уставного капитала в 2016г. и 2017г. не было. По состоянию на 31.12.2017г. размер уставного капитала составил 204360 рублей и разделен на 3144 обыкновенных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая.

Согласно п. 5.11. Устава Общества образован резервный фонд в размере 33,6 тыс.руб., что составляет 15% уставного капитала Общества.

Объемы использованных энергетических ресурсов

Объем использованных Обществом в 2017 году энергетических ресурсов составил:

- электрическая энергия – 219,9 тыс.кВт×час на сумму 1465,2 тыс.руб.;
- природный газ – 87,5 тыс.м³ на сумму 462,5 тыс.руб.;
- вода на хозяйственно-питьевые нужды и хоз.-бытовые стоки - 1890 м³ на сумму 88,1 тыс.руб.

Перспективы развития Общества

В перспективе Общество продолжит деятельность в виде сдачи в аренду собственного имущества. Других видов деятельности в перспективе не предусматривается.

Отчёт о выплате дивидендов.

В 2017 году дивиденды по акциям не объявлялись и не начислялись.

Перечень совершённых Обществом в отчётном году сделок

В отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными, не проводилось.

Сделок, признаваемых сделками, в которых имеется заинтересованность заинтересованных лиц Общества, не совершалось.

Основные факторы риска

Основным фактором риска в деятельности Общества является возросшая в последние годы конкуренция на рынке аренды офисных помещений в г. Костроме. На настоящий момент предложение на данном рынке превышает спрос, в связи с чем Обществом ведется постоянная работа по привлечению новых арендаторов за счет создания привлекательных условий для их деятельности на арендуемых площадях (в здании подключено индивидуальное газовое отопление, выполнен ремонт фасада здания, произведена замена оконных блоков, производится косметический ремонт кабинетов, предоставляется возможность использования сети Интернет и парковочных мест для индивидуального автотранспорта и т.д.).

**ВРИО генерального директора
АО «Костромадревпроект»**

Главный бухгалтер



А.А. Смирнов

Н.Ф. Гришина