

Дополнение к Годовому отчету ОАО «АВТОБАЗА № 5» за 2015 год.

В соответствии с Предписанием Центрального банка Российской Федерации № Т1-48-6-14/104595 от 13.10.2017 г.

Положение Общества в отрасли.

Открытое акционерное общество «АВТОБАЗА № 5» (ОАО «АВТОБАЗА № 5») было создано путем приватизации «АВТОБАЗЫ № 5 УАТ 1 СМТ» (зарегистрированного на основании Постановления главы администрации г. Дубна № 1257 от 30 июня 1993 года за № 1189в в МРИ ФНС России № 12 по Московской области регистрационный номер 1025001415383), Приказ № 36 от 11.06.1997 г.

Основными направлениями деятельности предприятия были грузовые перевозки и другие транспортные услуги.

В настоящее время основным видом деятельности Общества является сдача внаем недвижимого имущества, расположенного на окраине города Дубна Московской области.

Сфера сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества в настоящее время характеризуется достаточно высокой конкуренцией. Предложение на рынке аренды производственных, складских и офисных помещений остается достаточно высоким.

Что касается аренды офисов в бизнес-центрах Дубны: в кризисный период четко прослеживалась тенденция к переезду компаний в более дешевые по стоимости площади – расположенные на окраинах города.

ОАО «АВТОБАЗА № 5» на праве собственности принадлежит недвижимое имущество - производственные, складские строения, административно-бытовое здание.

Площадь офисных помещений – 971,9 кв.м., Производственные помещения занимают площадь – 2324,6 кв.м., Общая площадь складских помещений – 288,6 кв.м.

В 2014 г. практически 90% производственных строений и сооружений и 80% помещений административного корпуса было использовано в аренде.

В соответствии со своими уставными задачами Общество действует в условиях рыночных отношений как самостоятельный субъект рыночной экономики, что в первую очередь означает свободу в принятии экономических решений. Однако любое решение, касающееся деятельности предприятия, принимается с учетом результатов анализа внутренней и внешней среды.

Внутренняя среда фирмы — это собственная экономика предприятия, охватывающая все составляющие его деятельности; производственные процессы,

реализацию продукции, финансовое, материальное и кадровое обеспечение, - систему управления.

По форме собственности предприятие является частным, по размерам - малым, так как средняя численность работников не превышает 30 человек, по характеру деятельности Общество относится к производящим услуги.

Основные положения политики ОАО «АВТОБАЗА № 5» в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, выплаченных членам органов управления акционерного общества.

Вознаграждение единоличного исполнительного органа Общества определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором. Отдельно размер вознаграждения единоличного исполнительного органа не раскрывается с учетом установленного в акционерном обществе режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

Компенсация расходов единоличному исполнительному органу – Генеральному директору осуществляется на основании решения Совета директоров, в том числе компенсируются отдельные виды представительских расходов.

За 2014 год не было случаев (сумм) компенсации расходов Генеральному директору.

Коллегиальный исполнительный орган в обществе не предусмотрен.

Вознаграждение и компенсации расходов членам Совета директоров общества, Ревизионной и Счетной комиссиям – не осуществляются.

Отчет Совета директоров ОАО «АВТОБАЗА № 5» о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Основной вид деятельности Общества в 2014 году – сдача внаем недвижимого имущества. Грузовых перевозок, других транспортных услуг не осуществлялось.

Обществу на праве собственности принадлежит недвижимое имущество - производственные помещения общей площадью 2324,6 кв.м., складские строения площадью 288,6 кв.м., офисные помещения площадью 971,9 м².

В 2014 г. было сдано в аренду 777,1 кв.м. офисных помещений, что составляет 80 % от их площадей, средняя цена сдаваемых офисов – 350 – 400 руб./кв.м.

Производственные помещения были сданы полностью.

415,7 кв.м. - по цене 180,00 руб./кв.м., 1908,9 кв.м. – по цене 150,00 руб./кв.м.

Из 288,6 кв.м. складских помещений было сдано только 161,8 кв.м. или 56 %. Цена сдаваемых складских помещений составляла 200 – 220 руб./кв.м.

Что касается аренды офисов в бизнес-центрах центральной части Дубны, так как ориентировочные цены на аренду составляют 450 – 700 руб./кв.м., в кризисный период четко прослеживается тенденция к переезду компаний в более дешевые по стоимости площади – расположенные на окраинах города. Компании, которые переехали в Бизнес Центры, расположенные в отдаленных районах города, смогли значительно сократить расходы по аренде офисов и выжить в сложившихся непростых обстоятельствах. И сегодня многие уже не хотят уезжать обратно в центр, поскольку в центре города более высокие затраты на аренду офисов.

Отчет о прибылях и убытках за период с 1 января по 31 декабря 2014 года

Наименование показателей	За 2013 год	За 2014 год	(+,-) тыс. руб.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	16363	16088	-275
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	-18190	-17121	+1069
Валовая прибыль	-1827	-1033	+794
Управленческие расходы	-61	-126	-65
Прибыль (убыток) от продаж	-1888	-1159	+729
Проценты к получению	1	-	-1

Проценты к уплате	-58	-	+58
Прочие доходы	1840	6621	+4781
Прочие расходы	-1742	-7433	-5691
Прибыль (убыток) до налогообложения	-1847	-1971	+124
Прочее	-170	-	+170
Чистая прибыль (убыток) отчетного период	-2017	-1971	+46

Расшифровка статей доходов и расходов	2013 год тыс. руб.	2014 год тыс. руб.	(+,-) тыс. руб.
Доходы, всего	18203	22709	4506
в том числе:			
Доходы от аренды имущества и возмещения коммунальных услуг, агентское вознаграждение	14972	15204	232
Доходы от реализация ОС	1073	6583	5510
Доходы от реализации векселя, страховое возмещение	12	0	-12
Доходы от аренды а/транспорта)	1454	884	-570
Кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности	693	38	-655
Расходы, всего	20221	24554	4333
Расходы на амортизацию ОС	7476	6803	-673
Остаточная стоимость реализованных ОС, списанный добавочный капитал	619	6451	+5832
Расходы на содержание комплекса	1039	1643	+604
Расходы на ремонт и содержание автотранспорта	1368	86	-1282
Расходы на коммунальные услуги (электроэнергия, тепло, вода, телефон)	5249	5222	-27
Расходы на заработную плату и налоги от	3037	3244	+207

з/пл.			
Управленческие, офисные, почтовые расходы	100	95	-5
Дебиторская задолженность с истекшим сроком	355	72	-283
Проценты банк, займы	126	54	-72
Расходы на векселя			
Налоги в бюджет (транспортный, по УСН, экология, земельный, аренда земли)	852	884	+32
Прибыль	-2017	-1971	46

Фактический объем реализованной продукции составил 16088 тыс. руб. что на 275 тыс. руб. меньше объема 2013 года.

Выручка от реализации по основному виду деятельности составили 10228 тыс. руб., выручка от аренды автотранспорта -845 тыс. руб.

Себестоимость реализованных услуг составила 17121 тыс. руб. что на 1069 тыс. руб. меньше себестоимости 2013 года.

Снизилась расходы на амортизацию ОС на 673 тыс. руб., они составили 6803 тыс. руб., расходы на коммунальные услуги составили 5975 тыс. руб., на заработную плату – 2331 тыс. руб.

Прочие доходы составили 6621 тыс. руб.

Прочие расходы – 7433 тыс. руб.

Убыток от хозяйственной деятельности за 2014 г. составил 1971 тыс. руб.

В более подробном виде результаты деятельности ОАО «АВТОБАЗА № 5» за 2014 год представлены ранее опубликованном Годовом отчете Общества.

Аренда недвижимости относится к наиболее прибыльным и стабильным видам бизнеса. Но поскольку предложения аренды недвижимости нежилого назначения сегодня превышают спрос, что способствует возрастанию конкуренции, есть смысл обратить внимание на другие отрасли этого бизнеса.

В связи со сложившейся экономической ситуацией в мировой экономике, в том

числе и в нашей стране, планирование производственно-хозяйственной деятельности предприятия на 2015 год затруднительно. В 2015 г. на собственные и привлеченные средства планируется выкуп из финансовой аренды легкового автотранспорта. Руководством предприятия рассматриваются варианты дальнейшего развития основного вида хозяйственной деятельности Общества и расширение вида деятельности по сдаче в аренду легкового автотранспорта.