

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Закрытого акционерного общества
«Мебельная фабрика «Ольховская»
за 2016 год



1. Сведения о положении ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в отрасли.

ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (далее – «Общество», «фабрика», «компания») занимает земельный участок площадью 8778 кв. м, расположенный по ул. Ольховская, вл. 4 (ЦАО, район Басманный г. Москвы), на основании договора аренды земли от 11.03.1996 г. №М-01-004555 сроком на 49 лет для поэтапной реконструкции и последующей эксплуатации имущественного комплекса предприятия. Кадастровый номер земельного участка – 77:01:0003020:9.

Согласно градостроительному зонированию города Москвы земельный участок относится к зоне административно-делового назначения с высокоплотной застройкой средней этажности (5-7 этажей). В целом указанная территория является охранной зоной.

Общество закончило строительство инженерно-технического корпуса №2 общей площадью 19 030 кв. м. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 77107000-005151 получено 27 сентября 2013 г.

Корпус №1 – четырехэтажное кирпичное здание площадью 6674,3 кв. м, реконструировано.

Суммарная площадь корпусов №1 и №2 после завершения строительства составила 25 704,3 кв. м.

На территории Общества имеются две собственные трансформаторные подстанции: трансформаторная подстанция от сетей ПАО «МОЭСК» (установленная мощность 1000 кВА) и трансформаторная подстанция от сетей ООО «Каскад-Энергосбыт» (установленная мощность 1910 кВА), а также крышная газовая котельная в корпусе №1 мощностью 2,06 Мвт и крышная газовая котельная на кровле корпуса №2 мощностью 3 Мвт.

Критерием, определяющим классность зданий, а, следовательно, положение в отрасли и ценовой сегмент на рынке коммерческой недвижимости, служит разработанная группой ведущих консультантов в сфере коммерческой недвижимости и объявленной на Московском исследовательском форуме классификация офисных зданий. В соответствии с данной классификацией построенный корпус №2 относится к зданиям класса А, а корпус №1 к зданиям класса Б+.

Местоположение объектов Общества.

Другим основным критерием в определении ценовой политики на рынке коммерческой недвижимости является удачное местоположение объектов Общества.

Объекты расположены в ЦАО района Басманный г. Москвы по адресам: г. Москва, ул. Ольховская, д.4, корп.1 и г. Москва, ул. Ольховская, д.4, корп.2. Басманный район находится в северо-восточной части Центрального административного округа. Площадь территории района составляет 837 га. На территории Басманного района расположены 10 станций метро и Курский вокзал. Район привлекателен как для бизнеса, так и для проживания.

Транспортная доступность к объектам ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» оценивается как хорошая. Ближайшая станция метро «Комсомольская» находится в 8 минутах ходьбы. Достаточно близко находятся станции метро «Красносельская» и «Бауманская» - 10 минутах ходьбы. Недалеко от объекта, в 150 метрах, расположены остановки троллейбусов №22, №80 и автобуса №40. В непосредственной близости от метро «Комсомольская» располагаются Казанский, Ярославский и Ленинградский железнодорожные вокзалы. Имущественный комплекс находится в 850 метрах от 3-го Транспортного кольца и в 1 300 метрах от Садового кольца. Местоположение объектов оценивается как хорошее, дающее конкурентные преимущества в привлечении арендаторов. Это дает возможность получения стабильного дохода от эксплуатации, что обеспечивает инвестиционную привлекательность объектов.

Анализ объектов одной из ведущих компаний в области оценки недвижимости ООО «Джонс Лэнг Ласаль» показал, что удачное местоположение объектов и использование их в качестве офисных является наиболее целесообразным и обеспечивает максимальную рыночную стоимость. Заполняемость объектов будет всегда оставаться на высоком уровне.

2. Приоритетные направления деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

Основными направлениями деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» являются:

- сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества;
- управление объектами недвижимости.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества в пределах своей компетенции, определенной законодательством, Уставом и Положением о Совете директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». В своей деятельности Совет директоров руководствуется принципами соблюдения интересов Общества и акционеров. Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетному направлению его деятельности в отчетном году как успешное.

3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» по приоритетным направлениям его деятельности.

Деятельность Совета директоров в 2016 г. была направлена на формирование необходимых условий для сохранения стабильности работы ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» и его развития как рентабельного инвестиционного проекта в области коммерческой недвижимости, повышение капитализации и инвестиционной привлекательности, обеспечение действенного контроля за распоряжением активами, инвестиционной и финансово-хозяйственной деятельностью, улучшение результативности и прозрачности внутренних механизмов управления, совершенствование системы контроля и подотчетности органов управления Общества, соблюдение прав акционеров.

Результатом усилий Совета директоров при развитии приоритетных направлений деятельности Общества в 2016 году стало эффективное управление объектами недвижимости, что позволило повысить уровень сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества Общества до максимальных значений.

Совет директоров в 2016 году гибко корректировал текущие планы и ценовую политику Общества в нестабильных условиях рынка коммерческой недвижимости и с учетом возрастающих рисков, связанных с налогообложением.

В ходе своей работы Совет директоров последовательно реализовал основную задачу, связанную с определением приоритетных направлений деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская», стратегии его развития.

Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на протяжении 2016 г. уделял значительное внимание вопросам обеспечения контроля в сфере финансово-экономической деятельности Общества.

Совет директоров в течение 2016 г. уделял значительное внимание рассмотрению вопросов, касающихся повышения эффективности управления Компанией, а также сферы кадровой политики.

Диверсификация арендного портфеля, отсутствие не сданных в аренду арендопригодных площадей, наличие исчерпывающего пакета документов и согласований официальных инстанций, в том числе в части видов разрешенного использования объектов, наличие стабильного спроса арендаторов на нежилые помещения, заключение сделок на долгосрочной основе позволяют достигать стабильного развития Общества, создают надежную базу для долгосрочного роста капитализации.

4. Финансовые результаты деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

Сравнительный анализ основных финансово-экономических показателей за 2015 и 2016 годы. (на основании данных отчета о прибылях и убытках)

тыс.руб.

Наименование показателей	2016	2015	2015-2016	2015-2016
Выручка	384 054	233 579	150 472	64% ↑
Себестоимость продаж	(150 156)	(135 905)	(14 251)	10% ↑
Валовая прибыль	233 898	97 674	136 221	139% ↑
Коммерческие расходы	(76)	(7)	(69)	986% ↑
Управленческие расходы	(27 313)	(43 469)	16 156	(37%) ↓
Прибыль (убыток) от продаж	206 509	54 198	152 308	281% ↑
Доходы от участия в других организациях	2	11	(9)	(82%) ↓
Проценты к получению	2 000	2 688	(688)	(26%) ↓
Проценты к уплате	(30 023)	(32 085)	1 955	(6%) ↓
Прочие доходы	12 981	10 108	2 873	28% ↑
Прочие расходы	(40 352)	(35 528)	(4 824)	14% ↑
Прибыль (убыток) до налогообложения	151 116	(608)	151 615	24937% ↑
Текущий налог на прибыль	(24 542)		(24 541)	↑
в т.ч. ПНО (ПНА)	(2 636)	(494)	(2 164)	438%
Изменение отложенных налоговых обязательств	425	279	145	52%
Изменение отложенных налоговых активов	(8 742)	(651)	(8 091)	1243%
Чистая прибыль (убыток)	118 257	(980)	119 128	12156% ↑

Выручка

В 2016 г. по сравнению с 2015 г. произошло увеличение выручки на 150 472 тыс. руб., главным образом, за счет следующих факторов:

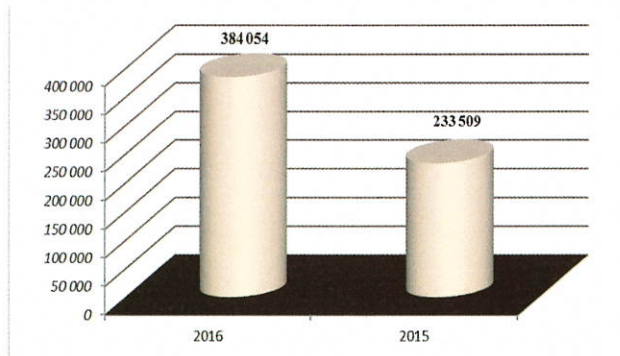
1. Стабилизация заполняемости. В 2016 г. заполняемость корпусов в течение всего года находилась на высоком уровне, на начало периода составляла 92%, на 31.12.2016 г. показатель достиг 100% по двум корпусам, тогда как в 2015 г. заполняемость осуществлялась на протяжении всего года и на начало составляла 30%.

2. Увеличение средневзвешенной ставки аренды за период. В корпусе 1 ставка возросла с 18 962 руб./кв м/год до 20 158 руб./кв м/год, в корпусе 2 - с 22 798 руб./кв м/год до 25 131 руб./кв.м/год. Рост ставок произошел, главным образом, по причинам: (1) ежегодной индексации по договорам аренды корпуса 2, (2) увеличения ставок по помещениям корпуса 1 путем замены арендаторов и изменений коммерческих условий по ряду существующих договоров на более выгодные для Общества.

3. Рост арендных платежей, поступающих от оператора столовой корпуса №2 ООО «ДАБЛФРЕШ» на 54%.

4. Увеличение поступлений от сегмента «парковка» на 92%. На 31.12.2015г. в аренду было сдано 155 парковочных мест, средневзвешенная ставка составляла 8 802 руб./м/м в месяц. На 31.12.2016г. количество сданных в аренду парковочных мест увеличилось до 209, средневзвешенная ставка составила 8 978,81 руб./м/м в месяц.

5. Введение дополнительной услуги для арендаторов корпуса 2 - «Техническое обслуживание», что позволило получить Обществу в 2016г. дополнительный доход в размере 3 123 974 руб. Услуга предоставляется силами эксплуатационной службы Общества.



Себестоимость

Себестоимость в 2016 г. по сравнению с 2015 г. выросла на 10%. В связи с тем, что в 1 квартале 2016г. были введены в эксплуатацию оставшиеся 1 733 кв. м площадей в корпусе 2, отчисления по статье «Амортизация» выросли на 25%.

тыс. руб.

Статьи расходов	2016	2015	2015-2016	2015-2016
Затраты на содержание и ремонт, в т.ч.:	41 873	43 346	(1 473)	(3%) ↓
коммунальные платежи (кор. №1)	6 334	5 978	356	6%
коммунальные платежи (кор. №2)	14 319	10 299	4 020	39%
ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС (кор. №1)	7 458	8 859	(1 401)	(16%)
ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС (кор. №2)	13 762	18 210	(4 448)	(24%)
Аренда земли (кор. №1)	1 013	1 013	-	0%
Аренда земли (кор. №2)	3 039	3 039	-	0%
Расходы на производственный персонал	23 029	22 638	391	2% ↓
Амортизация	74 813	59 701	15 112	25% ↑
Услуги охраны	6 389	5 986	403	7% ↑
Аренда ОС	-	182	(182)	(100%)
ИТОГО:	150 156	135 905	14 251	10% ↑

Управленческие расходы

В 2016 г. управленческие расходы снизились по сравнению с 2015 г. на 37%. Основными факторами снижения являются:

1. Значительное уменьшение по статье «Агентское вознаграждение» на 15 050 тыс. руб. По данной статье отражаются суммы комиссий, выплачиваемых Обществом риэлтерским компаниям за услуги по поиску арендаторов. Снижение произошло в связи с тем, что основная часть помещений корпуса 2 была сдана в аренду в 2015г.

тыс. руб.

Статьи расходов	2016	2015	2015-2016	2015-2016
Административно-хозяйственные расходы	3 161	2 828	333	12% ↑
Расходы на управленческий персонал	21 415	22 240	(825)	(4%) ↓
Услуги связи	187	445	(258)	(58%) ↓
Агентское вознаграждение	1 603	16 653	(15 050)	(90%) ↓
Информационно-консультационные услуги	947	1 303	(356)	(27%) ↓
ИТОГО	27 313	43 469	(16 156)	(37%) ↓

Прочие расходы

В 2016 г. прочие расходы увеличились на 2 763 тыс. руб. Основным фактором роста является увеличение статьи «Налог на имущество» по сравнению с 2015 г. на 24%. Увеличение налога связано с изменением в 2016 г. кадастровой стоимости 1 корпуса в сторону увеличения (с 126 556 тыс. руб. до 500 900 тыс. руб.).¹

тыс. руб.

Статьи расходов	2016	2015	2015-2016	2015-2016
Проценты, начисленные по договору займа	30 023	32 084	(2 061)	(6%) ↓
Амортизация ОС	27	27	-	0%
Благоустройство территории	145	18	127	706%
РКО	110	137	(27)	(20%) ↓
Дотация на питание	427	415	12	3%
Штраф	10	265	(255)	(96%) ↓
Материальная помощь	37	50	(13)	(26%) ↓
Налог на имущество	25 533	20 589	4 944	24% ↑
Загрязнение окружающей среды	-	73	(73)	(100%)
Прочие расходы	14 064	13 955	109	1%
ИТОГО:	70 376	67 613	2 763	4% ↑

Анализ финансового состояния Общества

Исходя из специфики арендного бизнеса, как основного вида деятельности Общества, и небольшого размера уставного капитала (40 977 рублей), в рамках финансового анализа деятельности Общества были рассчитаны и проанализированы следующие показатели:

Показатели	Определение	норматив	2016г.	2015г.
Финансовая устойчивость				

¹ В 2016г. налог на имущество рассчитывался как 1,3% от кадастровой стоимости объекта.

Коэффициент финансовой устойчивости	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Всего пассив}}$	>0,7:0,9	0,92	0,90
Коэффициент структуры долгосрочных вложений	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Внеоборотные активы}}$	>1	0,99	0,92
Ликвидность				
Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)	$\frac{\text{Оборотные активы} + \text{Краткоср. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>1,5:2	1,04	0,24
Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной, промежуточной ликвидности)	$\frac{\text{Денеж. ср.} - \text{ва} + \text{Краткоср. фин. влож.} + \text{Дебит. задолж.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>0,8:1	0,93	0,16
Коэффициент абсолютной ликвидности	$\frac{\text{Денеж. ср.} - \text{ва} + \text{Краткосроч. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>0,2:0,5	0,88	0,09
Коэффициент рентабельности активов	$\frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Актив}}$	>0	0,08	

Собственный капитал, применительно к балансу Общества, включает в себя: уставный капитал, резервный капитал и нераспределенную прибыль (раздел III баланса «Капитал и резервы»).

Справочно:

- **Коэффициент финансовой устойчивости** (скорректированный) показывает удельный вес источников, которыми Общество может пользоваться длительное время.
- **Коэффициент структуры долгосрочных вложений** показывает, в какой степени источники, которыми Общество может пользоваться длительное время, покрывают стоимость основных средств и прочих внеоборотных активов.
- **Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)** позволяет установить, в какой степени текущие активы покрывают краткосрочные обязательства.
- **Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной ликвидности, промежуточной ликвидности)**. По своему смысловому значению показатель аналогичен коэффициенту покрытия, однако исчисляется по более узкому кругу оборотных активов, когда из расчета исключена наименее ликвидная их часть – производственные запасы, а также НДС по приобретенным ценностям.
- **Коэффициент абсолютной ликвидности** показывает, какая часть текущей задолженности может быть погашена немедленно за счет имеющихся денежных средств
- **Коэффициент рентабельности активов** - показывает финансовую отдачу от использования активов предприятия.

Пояснения:

По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности за 2016г. чистая прибыль Общества составила 118 млн руб. Коэффициенты финансовой устойчивости и структуры долгосрочных вложений выросли на 2 и 6 пунктов главным образом за счет того, что Общество в 2016г. погасило часть долгосрочных обязательств по договору №06-2010/ИД от 02.06.2010г. в размере 50 млн. руб., а также за счет увеличения нераспределенной прибыли на 118 млн руб. Коэффициенты ликвидности также показывают положительную динамику и находятся в пределах нормы. Основной причиной является положительный финансовый результат за 2016г., а также полное погашение краткосрочного займа по договору 002/2015 ТН-МФО от 20.05.2015г. в



размере 30 млн руб. и погашение процентов по договору займа №06-2010/ИД от 02.06.2010 г. за предыдущие периоды в размере 24 млн руб. Основным показателем для Общества является коэффициент рентабельности активов, который до 2016г. не рассчитывался в связи с ежегодными убытками. В 2016г. показатель находится на уровне 8 %, что характеризует высокий уровень доходности от деятельности Компании. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что Общество является финансово устойчивым и имеет достаточно ликвидных активов для покрытия краткосрочных обязательств.

Примечание:

В бухгалтерском балансе Общества на 31.12.2016 г. в части краткосрочных обязательств отражается сумма займа в размере 357 млн руб., так как по договору №06-2010/ИД от 02.06.2010 г. срок погашения истек в 2017г., но для корректного финансового анализа, в связи с подписанием дополнительного соглашения от 15.03.2017г. о продлении срока возврата займа до 02.06.2019 г., данная сумма при расчете коэффициентов учитывается в разделе долгосрочных обязательств.

5. Информация об объеме каждого из использованных ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в отчетном году видов энергетических ресурсов.

Электрическая энергия:

В натуральном выражении	В денежном выражении
Количество тыс. кВт*ч	Стоимость тыс. руб.
3 911	16 409

Газ природный:

В натуральном выражении	В денежном выражении
Количество тыс. м ³	Стоимость тыс. руб.
571	3 354

6. Перспективы развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» нацелено на поддержание своего положения в долгосрочной перспективе. Одним из основных принципов построения стратегии ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» является диверсификация арендаторов. Для достижения этой цели осуществляется работа с арендаторами из различных секторов экономики и различного уровня потребления. На рынке Общество стремится сохранить свои текущие позиции с точки зрения объемов сдаваемых в аренду помещений при обеспечении стабильности сделок и повышении качества оказываемых услуг.

Основным механизмом и инструментом, используемым при планировании деятельности на долгосрочную перспективу, является долгосрочная программа развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Разработка долгосрочной программы развития проводится на ежегодной основе с использованием целевых показателей.

Целью долгосрочной программы развития является разработка комплексного интегрированного плана, обеспечивающего сбалансированное и эффективное развитие Компании, достижение целевых показателей и максимизация системного экономического эффекта с учетом анализа рисков и возможностей.

К основным задачам долгосрочной программы развития Общества относятся:

- определение перспективных направлений развития Общества с учетом тенденций развития рынка аренды недвижимого имущества в г. Москве и анализа конкурентной среды;
- формирование вариантов развития и перечня приоритетных проектов Общества;
- финансово-экономическая оценка вариантов развития Общества;
- качественная и количественная оценка стратегических рисков Общества;
- формирование рекомендаций и мероприятий, направленных на достижение целевых показателей и устойчивое развитие Общества.

В долгосрочную программу развития Общества планируется включить:

- перечень мероприятий, направленных на повышение производительности труда в Компании, и целевые значения показателей производительности труда;
- информацию о прогнозе потребности в трудовых ресурсах, в том числе по инженерно-техническим специальностям;

- комплекс мер (перечень мероприятий), направленных на повышение эффективности и прозрачности деятельности Компании, а также ее инвестиционной привлекательности в части обеспечения непрерывности и долгосрочности сделок по аренде нежилых помещений, квалифицированного технического обслуживания нежилых помещений и инфраструктуры Общества, оказание арендаторам услуг высокого качества по доступным ценам и выполнения требований технологической и экологической безопасности;

- комплекс мер (перечень мероприятий), направленных на плановое и поэтапное замещение закупки иностранной продукции (работ, услуг) закупкой эквивалентной по техническим характеристикам и потребительским свойствам российской продукции (работ, услуг), используемой при осуществлении инвестиционного проекта и текущей деятельности.

В среднесрочной и краткосрочной перспективе планирование инвестиционной, финансовой и операционной деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» объединено в системе бюджетного планирования. Контрольные ориентиры для бюджетного планирования задаются системой планово-контрольных показателей, которые формируются на базе долгосрочной программы развития, детализируя ее показатели на бюджетный период один год. На основе бюджета (финансового плана) на год производится расчет целевых значений ключевых показателей эффективности для работников Общества. Они отражают наиболее важные параметры эффективности и результативности работы Компании в краткосрочном периоде и подлежат утверждению Советом директоров.

В 2017 году состав ключевых показателей эффективности будет существенно переработан с учетом необходимости усилить взаимосвязь вознаграждения работников Общества с выполнением Компанией определенных ключевых показателей эффективности, разрабатываемых по рекомендациям Совета директоров Общества. Значения показателей на 2017 г. планируется установить решениями Совета директоров на основе бюджета (финансового плана) Компании на 2017 г. Основанием для изменения целевых значений ключевых показателей эффективности может послужить негативное влияние факторов и макроэкономических параметров для расчета бюджета (финансового плана) Общества, находящихся вне сферы контроля работников Компании, таких как обесценение рубля по отношению к доллару и евро, снижение цен на аренду, повышение цен на энергоносители, продолжающееся увеличение налоговой нагрузки, а также снижение спроса на аренду недвижимого имущества в г. Москве.

В 2017 г. планируется увеличить доходность Общества путем:

- повышения арендных ставок при помощи индексации действующих договоров аренды;
- подписания новых договоров аренды в корпусе №1 по более высоким ставкам;
- увеличения дохода от других источников: сдача в аренду паркинга, заключение договоров оказания услуг, усиление коммерциализации (создание мест для информационных вывесок, выделение дополнительных площадей для сдачи в аренду с целью размещения кафетериев, банкоматов, автоматов оплаты, вендинговых аппаратов).

Перспективы развития Общества позволяют с уверенностью прогнозировать погашение кредиторской задолженности, повышение финансовой устойчивости и рентабельности Общества.

7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

В соответствии с решением годового Общего собрания акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» выплата дивидендов по акциям Общества не осуществлялась.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

- Продолжившееся снижение цен на аренду недвижимого имущества в городе Москве.

В 2016 г. продолжилось снижение цен на аренду недвижимого имущества в г. Москве, начавшееся в связи резким падением спроса. Часть арендаторов подали запрос об отмене индексации на 2016 год, а некоторые из существующих арендаторов были вынуждены отказаться от занимаемых помещений.

- Усиление конкуренции на рынке аренды в городе Москве.

Усиление конкуренции на рынке аренды в городе Москве, а также ввод в эксплуатацию в середине 2016 года новых корпусов вблизи м. Бауманская, таких как Tribeca Apartments (корпус Manhattan B+), Central Yard, БЦ «Панорама», являются существенными факторами риска, связанными с деятельностью Общества.

- Снижение спроса на аренду бизнес центров класса «А» и «В+» в Москве.

В соответствии с отчетами ведущих агентств недвижимости Москвы (ILM, Knight Frank, JLL, Cushman) арендаторы вынуждены оптимизировать бюджеты на аренду офисов и отказываться от занимаемых площадей, ввиду чего уровень вакантных помещений класса «А» и «В+» ежемесячно, на протяжении 2016 года, рос, а количество заявок снижалось.

- Реорганизация и банкротство финансовых компаний.

В 2016 году было освобождено рекордное количество площадей в корпусе №1 (класс «В») в связи реорганизацией, закрытием и объединениями компаний. Такие арендаторы делали выбор в пользу недорогих офисных центров, находящихся в существенном отдалении от Садового и Третьего транспортного кольца. Высокий риск массовой реорганизации компаний сохранится и в 2017 году.

- Увеличение затрат на услуги агентов.

Данный риск напрямую связан с существенным уменьшением спроса на офисные помещения класса «А» и «В» в 2016 году. Ввиду ограниченного числа потенциальных арендаторов Агентства недвижимости резко повышают размер комиссионного вознаграждения. Так, в конце 2015 года, вознаграждение Агента в среднем составляло 8,33% от годового арендного потока, то в конце 2016 года такое вознаграждение уже достигало 12-14%.

- Освобождение арендаторами корпуса №2 занимаемых площадей.

В конце 2016 года компания ТД «Башхим», являющаяся Арендатором БЦ «Мельникофф Хаус», обратилась с просьбой расторгнуть краткосрочный договор аренды №25/А/2 от 16 сентября 2015 года на помещения общей площадью 506,1 кв м., а также краткосрочный договор аренды № 16/А/2 от 25 марта 2015 года на помещения общей площадью 1421,6 кв м. Рассматривается вариант расторжения договоров аренды с уплатой отступных в качестве штрафа за невыполнение обязательств по заключению долгосрочных договоров аренды.

- Увеличение затрат на аренду земельного участка.

Вероятность увеличения арендной платы на основании увеличения кадастровой стоимости и/или изменения разрешенного использования представляется существенной. Доначисление арендной платы за предыдущие периоды включая 2016 год представляется возможным.

- Увеличение затрат на энергоносители.

- Увеличение налоговой нагрузки.

Совокупность вышеперечисленных факторов является наиболее значимым риском для Общества и может привести к ухудшению финансового состояния Общества.

8. Перечень совершенных 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 ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» распространяется порядок одобрения крупных сделок.

В отчетном 2016 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с уставом ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» распространяется порядок одобрения крупных сделок Обществом, не совершались.

9. Перечень совершенных 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 Общества предусмотрена главой IX Федерального закона «Об акционерных обществах».

В отчетном 2016 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления Общества предусмотрена главой IX Федерального закона «Об акционерных обществах», не совершались.

10. Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Состав Совета директоров Общества.

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в период с 01 января 2016 г. по 24 июня 2016г:

Аванесян Игорь Григорьевич;
Гарифуллин Искандар Гатинович
Козлов Алексей Александрович;
Сюбаев Нурислам Зинатулович;
Тихтуров Евгений Александрович.

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в период с 24 июня 2016 г. по 31 декабря 2016г:

Аванесян Игорь Григорьевич;
Козлов Алексей Александрович;
Евсейкин Николай Вячеславович;
Сюбаев Нурислам Зинатулович;
Тихтуров Евгений Александрович.

Информация об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году.

Решением годового общего собрания (Протокол от 24.06.2016) изменен состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Прекратились полномочия членов Совета директоров Общества: Аванесяна Игоря Григорьевича; Гарифуллина Искандара Гатиновича; Козлова Алексея Александровича; Сюбаева Нурислама Зинатуловича; Тихтурова Евгения Александровича. Избраны членами Совета директоров Общества: Аванесян Игорь Григорьевич; Козлов Алексей Александрович; Евсейкин Николай Вячеславович; Сюбаев Нурислам Зинатулович; Тихтуров Евгений Александрович.

Сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные.

Гарифуллин Искандар Гатинович;

Год рождения – 1960.

Сведения об образовании – высшее, окончил Казанский финансово-экономический институт по специальности «Бухгалтерский учет». Квалификация – экономист. Год окончания – 1981.

Сведения об основном месте работы – ПАО «Татнефть», главный бухгалтер – начальник управления бухгалтерского учета и отчетности.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Козлов Алексей Александрович

Год рождения - 1974.

Сведения об образовании – высшее профессиональное, окончил Академию труда и социальных отношений по специальности «Экономика и социология труда». Квалификация – экономист. Год окончания – 1997.

Сведения об основном месте работы – ООО «Лидер Тим», руководитель проекта.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Аванесян Игорь Григорьевич

Год рождения - 1953.

Сведения об образовании – высшее, окончил Московский институт нефтехимической и газовой промышленности им. Губкина по специальности «Химическая технология переработки нефти и газа»

Квалификация – инженер-технолог. Специальность – химическая технология переработки нефти и газа. Год окончания – 1975.

Окончил Высшую школу финансового менеджмента при Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по специальности «Финансовый менеджмент». Квалификация – магистр менеджмента. Специальность – финансовый менеджмент. Год окончания – 2000.

Сведения об основном месте работы - ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ», Генеральный директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – 5,0931011%.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества - 2087 шт.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Евсейкин Николай Вячеславович

Год рождения – 1981.

Сведения об образовании – высшее профессиональное, окончил Финансовую академию при Правительстве Российской Федерации по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». Квалификация – экономист. Год окончания - 2004.

Сведения об основном месте работы - ПАО «Татнефть», Начальник отдела анализа бизнес-процессов Управления стратегического планирования.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Сюбаев Нурислам Зинатулович

Год рождения - 1960.

Сведения об образовании - высшее профессиональное, окончил Московский ордена Трудового Красного Знамени институт народного хозяйства им. Г.В. Плеханова по специальности «Экономика и планирование материально-технического снабжения». Квалификация – экономист. Год окончания – 1982. Окончил Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации.

Сведения об основном месте работы - ПАО «Татнефть», Член Правления, Заместитель генерального директора по стратегическому развитию.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Тихуров Евгений Александрович

Год рождения - 1960.

Сведения об образовании – высшее, окончил Московский институт управления им. С. Орджоникидзе по специальности «Организация управления производством». Квалификация – инженер-экономист по организации управления. Год окончания – 1982.

Сведения об основном месте работы - ПАО «Татнефть», Член Правления, Начальник управления финансов.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

II. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Общества (генеральном директоре).

В соответствии с Уставом ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор, который руководит текущей деятельностью Общества.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа Общества (Генеральный директор Общества) - Кальянов Виктор Леонидович.

Впервые назначен на должность генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» с 30 мая 2015 г. сроком на 3 года (Протокол заседания Совета директоров Общества от 29.05.2015).

С 2005 г. по 2015 г. работал в должности Генерального директора ЗАО «ОЛИМП Ю».

Краткие биографические данные:

Дата рождения -14 апреля 1956 г. Гражданство РФ. Место рождения - г. Москва.

Сведения об образовании – высшее, Московский технологический институт, специальность – «Экономика и организация бытового обслуживания», квалификация – «инженер-экономист». Год окончания -1983,

Сведения об основном месте работы - ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская», Генеральный директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих Генеральному директору обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления Общества), с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления Общества.

В соответствии с п.14.4 Устава Общества и п.4.7 Положения о Совете директоров Общества, по решению общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Решения об установлении и(или) выплате вознаграждения и (или) компенсации членам Совета директоров за 2016 год общим собранием акционеров Общества не принимались.

Политика Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления Общества направлена на минимизацию данных расходов Общества.

13. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Общество в своей деятельности соблюдает принципы и рекомендации, установленные Кодексом корпоративного поведения (Письмо Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 "О Кодексе корпоративного управления"), к числу которых относятся:

- Обеспечение равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;
- Создание для акционеров максимально благоприятных возможностей для участия в общем собрании, условий для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможности высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.
- Соблюдение порядка сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию, обеспечивающего акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем;
- Обеспечение в ходе подготовки и проведения общего собрания акционерам возможности беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров Общества, общаться друг с другом;
- Устранение сложностей при реализации акционерами права требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы общества и вносить предложения в повестку дня общего собрания;
- Обеспечение акционеру возможности беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом;
- Установление Обществом порядка ведения общего собрания, обеспечивающего равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы;
- Предоставление акционерам равной и справедливой возможности участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов;
- Разработка и внедрение прозрачного и понятного механизма определения размера дивидендов и их выплаты;
- Выполнение рекомендации не принимать решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности Общества;

- Недопущение ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.
- Обеспечение исключения использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет Общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости;
- Соблюдение системы и практики корпоративного управления, обеспечивающих равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества;
- Создание условий для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе обеспечивающих недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам;
- Недопущение действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля;
- Обеспечение акционерам надежных и эффективных способов учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.

Общество стремится в своей деятельности развивать систему корпоративного управления, в основе которой лежит эффективное взаимодействие между всеми органами его управления – Общим собранием акционеров, Советом директоров и Генеральным директором Общества.

Акционеры Общества реализуют свои права, связанные с участием в управлении, в первую очередь путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на Общем собрании акционеров. Эти права гарантированы акционерам строгим соблюдением Обществом процедур подготовки, созыва и проведения Общего собрания акционеров, установленных действующим законодательством РФ и Уставом Общества.

Совет директоров Общества осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительного органа Общества, а также реализует иные ключевые функции. Совет директоров Общества подотчетен акционерам Общества.

Совет директоров Общества является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров. Председатель Совета директоров Общества способствует эффективному осуществлению функций, возложенных на Совет директоров. Члены Совета директоров Общества действуют добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности. Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме. Совет директоров планирует создание комитета по бюджету и тендерного комитета для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов связанных с формированием бюджетов Общества и повышением эффективности хозяйственной деятельностью Общества.

Советом директоров Общества назначен корпоративный секретарь. Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы Совета директоров обеспечиваются корпоративным секретарем.

В отчетном году было проведено годовое общее собрание акционеров 24.06.2016, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Утвержден годовой отчет, годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2015 год.
2. Утверждено распределение прибыли Общества по результатам 2015 финансового года.
3. Избраны члены Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
4. Избраны члены ревизионной комиссии ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
5. Утвержден аудитор ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

В отчетном году внеочередные общие собрания акционеров не проводились.

Всего в отчетном году проведено 6 заседаний Совета директоров Общества, из них 2 — в очной форме, 4 — в форме заочного голосования. В ходе заседаний принято 40 решений, в том числе 25 решений — в ходе очных заседаний, 15 — путем заочного голосования. Ключевые решения Советом директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» принимались по ряду основных направлений деятельности Компании.

На заседаниях Совета директоров были приняты следующие ключевые решения:

1. О сдаче в аренду помещений корпуса №2.

2. Утвержден Бюджет движения денежных средств ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2016 год.
3. Утвержден Бюджет доходов и расходов ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2016 год.
4. О статусе исполнения поручений Совета директоров, принятых на заседании Совета директоров 12.01.2016.
5. Рассмотрен сравнительный анализ показателей доходности Общества, планируемых на 2016 год в рамках бюджета, утвержденного решением Совета директоров Общества 12.01.2016, и бизнес-плана Общества, утвержденного решением Совета директоров Общества 07.05.2015.
6. Рассмотрен актуализированный бизнес-план Общества.
7. О целесообразности и возможных вариантах изменения условий текущего финансирования или привлечения нового финансирования Общества.
8. О результатах технической экспертизы инженерных сетей и оборудования первого корпуса Общества.
9. Созвано годовое общее собрание акционеров Общества. Определены форма, дата, место, время проведения годового общего собрания акционеров, время начала регистрации лиц, участвующих в годовом общем собрании акционеров Общества. Определена дата составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров Общества. Утверждена повестка дня годового общего собрания акционеров Общества. Определен порядок сообщения акционерам о проведении годового общего собрания акционеров Общества. Определен перечень информации (материалов), предоставляемой акционерам, при подготовке к проведению годового общего собрания акционеров и порядок ее предоставления. Определена форма и текст бюллетеней для голосования на годовом общем собрании акционеров Общества. Предварительно утвержден годовой отчет Закрытого акционерного общества «Мебельная фабрика «Ольховская», годовой бухгалтерский отчет, в том числе отчет о прибылях и убытках по результатам 2015 года. Принято решение о рекомендациях общему собранию акционеров по порядку распределения прибыли и убытков Общества по результатам 2015 года, в том числе по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты.
10. Избран председатель Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
11. Назначен секретарь Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
12. Одобрен сделки, связанные с реализацией проекта строительства нового здания инженерно-технического корпуса ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская», - Договоры подряда.
13. Утвержден в качестве внутреннего документа Общества, не регулирующего деятельность его органов, документ, содержащий измененную информацию, раскрытую в годовом отчете Общества за 2015 год.

Существенные корпоративные действия не проводились.

Раскрытие информации об Обществе.

Общество своевременно отвечает на запросы акционеров, членов Совета директоров и ревизионной комиссии, связанные с предоставлением информации о текущей деятельности Общества и основных финансово-экономических показателях.

Общество своевременно раскрывает необходимую информацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с использованием страницы в сети Интернет, предоставленной одним из распространителей информации на рынке ценных бумаг - Закрытым акционерным обществом «Агентство экономической информации «ПРАЙМ» (ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ»). Адрес страницы в сети Интернет: <https://disclosure.lprime.ru/portal/default.aspx?emId=7701048324>.

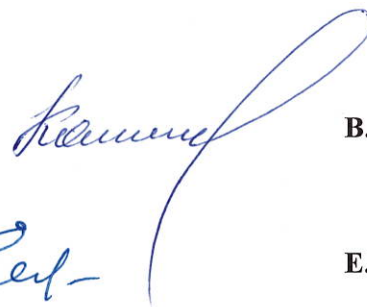
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией Общества и аудитором в соответствии с законодательством РФ и Уставом Общества.

Общество осуществляет необходимые мероприятия по недопущению возникновения корпоративных конфликтов и своевременно осуществляет регистрацию и ответ на запросы, требования акционеров, членов Совета директоров.

Настоящий Годовой отчет утвержден годовым Общим собранием акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (протокол от «28» июня 2017 г.), предварительно утвержден решением Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» от «24» мая 2017 г. (протокол от «24» мая 2017 г.)

Генеральный директор
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»



В.Л. Кальянов

Главный бухгалтер
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»



Е.Г. Егоренкова