

УТВЕРЖДЕН

Годовым общим собранием акционеров
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
Протокол от 28 июня 2016 года

Предварительно утвержден
Советом директоров ЗАО «Мебельная фабрика
«Ольховская». Протокол от 13 мая 2016 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Закрытого акционерного общества
«Мебельная фабрика «Ольховская»
за 2015 год



Москва 2016 г.

1. Положение 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.

В 2013 г. Общество закончило строительство инженерно-технического корпуса 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., реконструирован.

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

Кроме того, на территории Общества имеются две собственные трансформаторные подстанции: трансформаторная подстанция от сетей ОАО «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 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 в 2013 г. корпус №2 относится к зданиям класса А.

Местоположение объекта

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

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Ольховская, д.4. ЦАО, район Басманный г. Москвы. 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 ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» оценивается как хорошая. Ближайшая станция метро «Комсомольская» находится в 8 минутах ходьбы. Достаточно близко находятся и станции метро «Красносельская», «Бауманская». 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 объекта оценивается как хорошее, дающее конкурентные преимущества в привлечении арендаторов. Это дает возможность получения стабильного дохода от эксплуатации, что обеспечивает инвестиционную привлекательность объекта.

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

Средневзвешенная ставка аренды (с НДС) в 2012 г. – 16 366 руб./кв.м./год по корпусу №1; в 2013 г. – 17 892,48 руб./кв.м./год по корпусу №1; в 2014 г. - 18 543 руб./кв.м./год по корпусу №1; в 2015 г. - 18 962 руб./кв.м./год по корпусу №1 и 22 798 руб./кв.м./год по корпусу №2.

2. Приоритетные направления деятельности Общества

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 АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые результаты деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Сравнительный анализ основных финансово-экономических показателей за 2014 и 2015 г.г. (на основании данных отчета о прибылях и убытках)

тыс.руб.

Наименование показателей	2015 г.	2014 г.	Отклонение 2014-2015 г.г., тыс.руб.	Отклонение 2014-2015 г.г., %%
Выручка	233 579	129 050	104 529	81%
Себестоимость продаж	(135 905)	(89 012)	(46 893)	52%
Валовая прибыль	97 674	40 038	57 636	143%
Коммерческие расходы	(7)	(35)	28	(80%)
Управленческие расходы	(43 469)	(24 212)	(19 257)	79%
Прибыль (убыток) от продаж	54 198	15 791	38 407	243%
Доходы от участия в других организациях	11	5	6	120%
Проценты к получению	2 688	1 425	1 263	88%
Проценты к уплате	(32 085)	(32 081)	(4)	0%
Прочие доходы	10 108	6 643	3 465	52%
Прочие расходы	(35 528)	(23 613)	(11 915)	50%
Прибыль (убыток) до налогообложения	(608)	(31 830)	31 222	(98%)
Текущий налог на прибыль				
в т.ч. ПНО (ПНА)	(494)	(619)	125	(20%)
Изменение отложенных налоговых обязательств	279	183	96	52%
Изменение отложенных налоговых активов	(651)	5 564	(6 215)	(111%)
Чистая прибыль (убыток)	(980)	(26 083)	25 103	(96%)
Валюта баланса	1 526 999	1 446 681	80 318	5%

Выручка

Выручка	2015 г.	2014 г.	Отклонение 2014-2015 г.г., тыс. руб.	Отклонение 2014-2015 г.г., %%
от сдачи в аренду собственного недвижимого имущества (без НДС)	233 579	129 050	104 529	81%
в том числе по основным покупателям:				
НО «ННПФ»	46	10 317	(10 271)	(100%)
АО "ИТ СЕРВИС Ритэйл энд Банкинг"	19 665	0	19 665	100%
ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ»	14 727	17 931	(3 204)	(18%)
ООО «АДК»	2 565	1 644	921	56%
ЗАО «Национальная управляющая компания»	313	2 960	(2 647)	(89%)
ООО «Коммуникационное Агентство ФРЭШ МАЙНД»	2 262	2 754	(492)	(18%)
ООО «МетроПолис»	1031	963	68	7%

НП «ОМИТ «Мир без границ»	551	1 627	(1 076)	(66%)
ООО «ПОРСА»	738	1 345	(607)	(45%)
ООО «Экотол Сервис»	10 706	11 296	(590)	(5%)
Моск. представит. акц. комп. "Гаемонетикс С.А."	1 980	1 789	191	11%
ООО "ИКШ"	3 653	5 095	(1 442)	(28%)
ФГБУ "ЦЭАОЭД АПК"	6 134	4 953	1 181	24%
ООО "БестФинанс"	1 548	1 290	258	20%
ОАО "Альфа-Банк"	55 826	47 484	8 342	18%
ООО "Тритфейс"	24 712	3 188	21 524	675%
ООО "ФрешКафе"	6 575	3 858	2 717	70%
ПА "ЭР ФРАНС"	6 280	0	6 280	100%
ПА "КЛМ"	3 044	0	3 044	100%
ООО "ЮТВ-Медиа"	24 302	0	24 302	100%
ООО ТД "Башхим"	10 791	0	10 791	100%
ООО "ПМХ-ТРАНСПОРТ"	7 525	0	7 525	100%
ООО "Реал Инвест"	3 064	0	3 064	100%
ООО "Промтехника"	3 610	0	3 610	100%
ООО ИСК "ПРОГРЕСС"	1 063	0	1 063	100%
прочие	20 868	10 556	10 312	98%
от генподрядной деятельности (без НДС)	0	0	0	
от реализации покупных товаров				

Увеличение выручки в 2015 г. по сравнению с 2014 г. составило 81% и было обусловлено:

- освобождением арендуемых площадей компаниями НО «ННПФ» и ЗАО «Национальная управляющая компания» и сдачей их арендатору АО "ИТ СЕРВИС Ритэйл энд Банкинг" на более выгодных условиях;
- освобождением части арендуемых площадей компанией ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ» и сдачей их другим арендаторам на более выгодных условиях;
- сдачей 95% помещений корпуса №2 в аренду общей площадью 12 479,26 кв. м;
- увеличением количества сданных в аренду мест наземного и подземного паркингов.

Себестоимость

Себестоимость в 2015 г. по сравнению с 2014 г. возросла на 53%. Значительное влияние оказали увеличения на 107% по сравнению с 2014 г. статьи «Материальные затраты» и на 53% статьи «Амортизация», что явилось следствием ввода в эксплуатацию 95% арендопригодных площадей корпуса №2.

Статьи расходов	2015 г.	2014 г.	Отклонение 2014-2015 г.г., тыс.руб.	Отклонение 2014-2015 г.г., %%
материальные затраты, в т.ч.:	43 346	20 974	22 372	107%
<i>электроэнергия (кор. №1)</i>	4 905	4 825	80	1%
<i>электроэнергия (кор. №2)</i>	7 737	3 804	3 933	103%
<i>газ для котельной (кор. №1)</i>	742	763	(21)	(3 %)
<i>газ для котельной (кор. №2)</i>	2 245	1 062	1 183	111%
<i>обслуживание здания (кор. №1)</i>	3 996	3 832	164	4%
<i>обслуживание здания (кор. №2)</i>	4 817	230	4 587	1994%

ремонт и обслуживание ОС (кор. №1)	4 513	3 051	1 462	48%
ремонт и обслуживание ОС (кор. №2)	13 394	3 210	10 184	317%
затраты на оплату труда	16 330	13 987	2 343	17%
отчисления на социальные нужды	4 541	3 576	965	27%
Амортизация	59 701	39 068	20 633	53%
лизинговые услуги	0	928	(928)	(100%)
прочие затраты, в т.ч.:	11 987	10 459	1 528	15%
аренда земли (кор. №1)	810	1 028	(218)	(21%)
аренда земли (кор. №2)	3 242	2 741	501	18%
услуги охраны (кор. №1)	3 523	1 940	1 583	82%
услуги охраны (кор. №1)	2 463	1 677	786	47%
резерв на оплату отпуска	1 709	1 569	140	9%
ИТОГО:	135 905	89 012	46 893	53%

В составе материальных затрат также учтены расходы на энергетические ресурсы. Затраты на приобретение электроэнергии для корпуса №1 в отчетном и предыдущем периоде составили:

Наименование	2015 г.		2014 г.	
	Количество, тыс. кВт*ч	Стоимость, тыс. руб.	Количество, тыс. кВт*ч	Стоимость, тыс. руб.
электрическая энергия	1 263	4 905	1 283	4 825

Затраты на приобретение электроэнергии для корпуса №2 в отчетном периоде составили:

Наименование	2015 г.		2014 г.	
	Количество, тыс. кВт*ч	Стоимость, тыс. руб.	Количество, тыс. кВт*ч	Стоимость, тыс. руб.
электрическая энергия	1 996	7 737	1 031	3 804

Управленческие расходы

В 2015 г. управленческие расходы выросли по сравнению с 2014 г. на 80%, что связано преимущественно с выплатой агентского вознаграждения за сданные в аренду помещения корпуса №2. Также, значительное влияние на вышеуказанные расходы оказал рост статьи «Затраты на оплату труда» (на 52%). В течение 2015 г. по причине высокого уровня инфляции, а также в связи с расширением функционала, ряду сотрудников были увеличены оклады (главному бухгалтеру, бухгалтеру, зам. генерального директора по правовому обеспечению, специалисту по работе с арендаторами, инженеру по автоматизации и диспетчеризации). В 3-ем и 4-ом кварталах 2015 г. добавлены должности: ай-ти специалиста, финансового директора, администратора, инженера по охране труда и пожарной безопасности, диспетчера. Добавление новых должностей связано с увеличением объема работы Общества вследствие ввода корпуса № 2 в эксплуатацию и его заполнения арендаторами на 95%.

Статьи расходов	2015 г.	2014 г.	Отклонение 2014-2015 г.г., тыс. руб.	Отклонение 2014-2015 г.г., %%
Административно-хозяйственные расходы	2 774	2 232	542	24%
Затраты на оплату труда	17 011	11 164	5 847	52%
Отчисления на социальные нужды	3 715	2 219	1 496	67%
Услуги связи	445	437	8	2%
Агентское вознаграждение	16 653	6 140	10 513	171%
Информационно-консультационные			(199)	(13%)

услуги	1 303	1 502		
Прочие затраты	1 543	518	1 025	198%
ИТОГО	43 469	24 212	19 257	80%

Прочие расходы

В 2015 г. прочие расходы увеличились на 21%. Увеличение статьи «Налог на имущество» по сравнению с 2014 г. на 46% обусловлено окончанием отделочно-ремонтных работ в части помещений арендаторов корпуса №2 и введением этих помещений в эксплуатацию. Увеличилась статья «Прочие расходы» на 8.3 млн. руб. По данной статье в 2015 г. отражались расходы на отделочно-ремонтные работы в помещениях арендаторов корпуса №2, которые впоследствии были возмещены Обществу.

Статьи расходов	2015 г.	2014 г.	Отклонение 2014-2015 г.г., тыс. руб.	Отклонение 2014-2015 г.г., %%
проценты, начисленные по договору займа	32 084	32 081	3	0%
амортизация ОС	27	19	8	42%
благоустройство территории	18	1 306	(1 288)	(99%)
РКО	137	140	(3)	(2%)
дотация на питание	415	403	12	3%
штраф	265	366	(101)	(28%)
материальная помощь	50	76	(26)	(34%)
налог на имущество	20 589	14 109	6 480	46%
загрязнение окружающей среды	73	70	3	4%
прочие расходы	13 664	5 408	8 256	153%
списание дебиторской задолженности			0	
списание ОС		749	(749)	(100%)
ИТОГО:	67 613	55 694	11 919	21%

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	Ориенти р. нормати в	2015 г.	2014 г.
Финансовая устойчивость				
Коэффициент финансовой устойчивости	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Всего пассив}}$	>0,7:0,9	0,9	0,9
Коэффициент структуры долгосрочных вложений	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Внеоборотные активы}}$	>1	0,92	1,01
Ликвидность				
Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)	$\frac{\text{Оборотные активы} + \text{Краткоср. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>1,5:2	0,24	1,11
Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной, промежуточной ликвидности)	$\frac{\text{Денеж. ср. - ва} + \text{Краткоср. фин. влож.} + \text{Дебит. задолж.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>0,8:1	0,16	1,04

Коэффициент абсолютной ликвидности	$\frac{\text{Денеж. ср} - \text{ва} + \text{Краткосроч. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>0,2:0,5	0,09	0,71
------------------------------------	---	----------	------	------

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

Пояснения:

- При анализе финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2015 г. необходимо принять во внимание, что в результате ухудшения ситуации на рынке коммерческой недвижимости, начавшегося еще в 2014 г., Общество было вынуждено скорректировать свою стратегию по сдаче пустующих помещений корпуса №2 в аренду. А именно: если ранее предполагалась сдача в аренду помещений в состоянии «в бетоне» (т.е. предполагается, что арендатор производит отделочные и ремонтные работы за счет собственных средств), то в 2015 г. было принято решение о проведении ремонтных и отделочных работ в помещениях арендаторов за счет Собственника, что вызвало необходимость привлечения дополнительных источников финансирования. Таким образом, Обществом был привлечен краткосрочный займ на основании договора № 002/2015/ТН-МФО от 20.05.2015 г. с ПАО «Татнефть» имени В.Д. Шашина. Часть работ была профинансирована за счет обеспечительных платежей, полученных от арендаторов корпуса №2. Привлечение дополнительных инвестиций за счет краткосрочных денежных средств привело к ухудшению коэффициентов ликвидности Общества к концу 2015 г. Вместе с тем, необходимо отметить, что в 2016 г. после завершения всех ремонтных работ и 100%-го заполнения корпуса №2 (в мае - июле 2016 г.), Общество начнет генерировать достаточно денежных средств для того, чтобы в полной мере погасить свои краткосрочные обязательства. Как следствие, коэффициенты ликвидности достигнут нормативных показателей за счет увеличения собственного капитала в части нераспределенной прибыли.
- **Коэффициент финансовой устойчивости** показывает удельный вес источников, которыми Общество может пользоваться длительное время. По состоянию на конец 2015 г. этот коэффициент составляет 0,9 и находится в пределах допустимых значений, что характеризует финансовое положение Общества как устойчивое.
- **Коэффициент структуры долгосрочных вложений** показывает в какой степени источники, которыми Общество может пользоваться длительное время, покрывают стоимость основных средств и прочих внеоборотных активов. В 2015 г. коэффициент структуры долгосрочных вложений уменьшился до 0,92, что связано с увеличением стоимости основных средств на 133 305 тыс. руб. в сочетании с незначительным ростом долгосрочных обязательств на 7 805 тыс. руб. Как указывалось выше, по итогам 2016 г. в результате увеличения нераспределенной прибыли показатель прогнозируется на уровне, соответствующем нормативу.
- **Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)** позволяет установить, в какой степени текущие активы покрывают краткосрочные обязательства. В 2014 г. коэффициент равнялся 1,11. В 2015 г. данный коэффициент уменьшился до 0,24 в связи с увеличением краткосрочных обязательств в части кредиторской задолженности, а именно, привлечением дополнительных денежных средств в размере 30 млн. руб. Кроме того, значительное увеличение произошло по полученным авансам за счет поступления обеспечительных платежей от арендаторов корпуса №2. Вследствие того, что средства, полученные по статье «Краткосрочные заемные обязательства», были направлены на финансирование отделочных и ремонтных работ, коэффициент покрытия достиг уровня ниже 1. Это свидетельствовало о том, что оборотные активы Общества в 2015 г. не могли в полной мере покрывать 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. По результатам расчетов в 2015 г. коэффициент быстрой ликвидности уменьшился на 88 пунктов по сравнению с 2014 г., и находится ниже нормы допустимых значений вследствие уменьшения доли денежных средств и дебиторской задолженности и увеличения краткосрочных обязательств.
- **Коэффициент абсолютной ликвидности** показывает, какая часть текущей задолженности может быть погашена немедленно за счет имеющихся денежных средств. Считается, что значение

коэффициента в интервале 0,2 – 0,5 является допустимым. В 2015 г. коэффициент абсолютной ликвидности Общества составил 0,09. Это свидетельствует о том, что краткосрочные заемные средства Общества не могут быть покрыты в полном объеме за счет имеющихся собственных денежных средств компании.

Таким образом, принимая во внимание особенности строительной деятельности Общества, а также ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, вышеуказанные показатели можно рассматривать как свидетельство финансово устойчивого положения компании в 2015г., но по итогам 4 кв. 2015 г. Общество не имеет достаточно ликвидных активов для покрытия текущих обязательств. Ухудшение показателей коэффициентов ликвидности напрямую связано с тем, что часть отделочных работ финансировалось за счет:

1. Краткосрочного займа № 002/2015/ТН-МФО с ПАО «Татнефть» имени В.Д. Шашина в размере 30 000 тыс. руб.
2. Средств, полученных от оплаты арендаторами обеспечительных платежей. На 31.12.2015 г. сумма обеспечительных платежей составила 80 296 тыс. руб.

Для минимизации рисков и поддержания ликвидности в 2016 г. Обществу необходимо иметь достаточно оборотных активов для превращения их в денежные средства. Таким образом, в 2016 г. Общество планирует: (1) полностью погасить краткосрочный займ в размере 30 млн. руб.; (2) разместить свободные денежные средства на депозитных счетах в размере не менее 80% (65 млн. руб.) от суммы полученных обеспечительных платежей.

Коэффициенты группы рентабельности рассчитывать нецелесообразно в связи с убытками. Убытки в 2015 г. связаны с проведением отделочных и ремонтных работ в помещениях арендаторов корпуса №2 .

4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным Обществом видов энергетических ресурсов в отчетном году

Затраты на приобретение электроэнергии в отчетном периоде составили:

Количество тыс. кВт*ч	Стоимость тыс. руб.
3 259	12 642

Затраты на приобретение газа природного в отчетном периоде составили:

Количество тыс. м³	Стоимость тыс. руб.
532	2 987

5. Перспективы развития Общества

Вследствие маркетинговой политики Общество занимает уверенную позицию на рынке коммерческой недвижимости. По состоянию на конец 1-го квартала 2016 г. сдано в аренду 12 568,72 кв. м, что составляет 95,61% от арендопригодной площади помещений корпуса №2. В 2016 г. планируется полностью заполнить объект арендаторами и увеличить доходность путем:

- повышения арендных ставок при помощи индексации действующих договоров аренды;
- подписания новых договоров аренды в корпусе №1 по более высоким ставкам;
- увеличения дохода по другим источникам: заполнение подземного паркинга, постепенное повышение ставок аренды наземного паркинга, увеличение оплаты переменной части путем включения обязательств по оплате в договоры аренды, усиление коммерциализации (создание мест для информационных вывесок, выделение дополнительных площадей для сдачи в аренду с целью размещения кафе-териев, банкоматов, автоматов оплаты, вендинговых аппаратов).

На основании вышеизложенного можно с уверенностью прогнозировать погашение кредиторской задолженности Общества, повышение финансовой устойчивости, рентабельности и перспективности для акционеров.

6. 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.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Основные риски, связанные с деятельностью Общества:

- **Затраты на аренду земельного участка:**

В связи с изменением разрешенного использования земельного участка Росреестр изменил его кадастровую стоимость. Новая стоимость земельного участка на сайте Росреестра составила 841 314 769 руб. Дата внесения Росреестром сведений о стоимости 18.12.2014 г. До сих пор в Общество не поступало уведомлений об увеличении арендной платы.

Учитывая законодательно-правовую базу, вероятность увеличения арендной платы на основании увеличения кадастровой стоимости представляется существенной. Доначисление арендной платы за предыдущие периоды представляется возможным (с 18.12.2014 г.). Вместе с тем, предсказать действия городских властей на практике затруднительно. Сумма доначисленного платежа составит 8 567 317 руб.¹

- **Освобождение арендаторами корпуса №2 занимаемых площадей.**

Несмотря на то, что все договоры аренды по корпусу №2 заключаются на долгосрочной основе, существует риск досрочного освобождения помещений. Так, в марте 2016 г. компания ООО "ПМХ-ТРАНСПОРТ" отказалась от части помещений общей площадью 577 кв. м., вследствие чего Обществом будет недополучена часть планируемой прибыли. Кроме того, возможно потребуются дополнительные инвестиции для изменения планировочных решений у новых арендаторов.

Совокупность вышеперечисленных факторов является наиболее значимым риском для проекта 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, на совершение которых, в соответствии с Уставом Общества, распространяется порядок одобрения крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

Заключена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность - Договор займа №002/2015/ТН-МФО от 20.05.2015 г. между Открытым акционерным обществом «Татнефть» имени В.Д. Шашина (Займодавец) и Закрытым акционерным обществом «Мебельная фабрика «Ольховская» (Заемщик). Предмет договора следующий: «В целях финансирования ремонтных работ в помещении корпуса № 2 бизнес-центра «Melnikoff House» класса «А» площадью 19 030 кв. м на базе имущественного комплекса ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» Займодавец предоставляет Заемщику заем на сумму 65 000 000 (Шестьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу указанную сумму займа в обусловленный срок». Решение об одобрении сделки принято Общим собранием акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» 30.10.2015 г. Заинтересованные лица: члены Совета директоров Общества Гарифуллин И.Г., Сюбаев Н.З., Тихтуров Е.А. занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, в сделке (Займодавца), акциями Общества не владеют.

9. Состав Совета директоров Общества

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»:

В период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.

- Аванесян И.Г.
- Гарифуллин И.Г.
- Козлов А.А.
- Сюбаев Н.З.
- Тихтуров Е.А.

10. Краткие биографические данные членов Совета директоров Общества

¹ = 12 619 721 руб. (новая арендная плата за год) – 4 052 404 руб. (текущая арендная плата за год).

Аванесян Игорь Григорьевич

1953 г. рождения, окончил Московский институт нефтехимической и газовой промышленности им. Губкина по специальности «Химическая технология переработки нефти и газа» и Высшую школу финансового менеджмента при Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по специальности «Финансовый менеджмент». С 2001 г. руководит Закрытым акционерным обществом «Объединенная лизинговая компания ЦЕНТР-КАПИТАЛ» (Генеральный директор, Президент). Является членом Совета директоров ряда коммерческих организаций. В настоящее время работает в должности генерального директора ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ». Владеет 2078 акциями ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (5,093101% от Уставного капитала).

Гарифуллин Искандар Гатинович

1960 г. рождения, окончил Казанский финансово-экономический институт по специальности «Бухгалтерский учет». С 1981 г. по 1982 г. работал заместителем главного бухгалтера ПМК № 2 треста «Татнефтьстрой», бухгалтером СМУ НГДУ «Сулеевнефть». В 1989 г. работал главным бухгалтером Альметьевского районного агропромышленного производственного объединения, в 1991 г. – главным бухгалтером НГДУ «Альметьевнефть», с 1997 г. по 2015 г. – главный бухгалтер – начальник управления бухгалтерского учета и отчетности ОАО «Татнефть». Акции ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не владеет.

Козлов Алексей Александрович

1974 г. рождения, окончил Академию Труда и Социальных Отношений по специальности «Экономист». С 1998 по 1999 г. работал экономистом Отдела кредитования Управления кредитования АО «Горбанк». С 1999 по 2001 г. - начальник Отдела Корпоративного развития АРП «Группа Фокс». С 2001 г. по 2003г. - финансовый директор АРП «Группа Фокс». В 2003 г. - главный экономист Отдела венчурных проектов Управления проектного финансирования Департамента финансирования корпоративных клиентов ОАО Банк ЗЕНИТ. В 2003г. - начальник отдела инвестиционных проектов ЗАО «ЮВиСи Восточная Европа». С 2004 г. по 2005 г. - Генеральный директор ЗАО «ФП Финанс». С 2005 г. по 2015 г. - Генеральный директор ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Акции ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не владеет.

Сюбаев Нурислам Зинатулович

1960 г. рождения, окончил Московский институт народного хозяйства им. Г.В. Плеханова по специальности «Экономика и планирование материально-технического обеспечения» и Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации. С 2002 г. - Начальник управления стратегического планирования – советник генерального директора ОАО «Татнефть» по внешнеэкономической деятельности и финансово-банковским вопросам. Член Правления ПАО "Татнефть". Акции ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не владеет.

Тихтуров Евгений Александрович

1960 г. рождения, окончил Московский институт управления им. С. Орджоникидзе по специальности «Инженер-экономист по организации управления производством». В 1997-1999 г.г. - начальник финансового отдела ОАО "Татнефть". С сентября 1999 г. - начальник управления финансов ОАО "Татнефть", Член Правления ПАО "Татнефть". С мая 2005 г. - член Совета директоров ОАО АИКБ. Акции ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не владеет.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества

Единоличным исполнительным органом Общества является, в соответствии с Уставом, Генеральный директор Кальянов Виктор Леонидович. В должности Генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» работает с 30.05.2015 г. С 2005 г. по 2015 г. работал в должности Генерального директора ЗАО «ОЛИМП Ю». Дата рождения: 14 апреля 1956 г. Место рождения: г. Москва. Акции ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не владеет.

12. Сведения о размере вознаграждений, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Выплаты членам Совета директоров Общества за 2015 г. не предусмотрены. Критерии вознаграждений членов Совета директоров не определены.

Выплаты Генеральному директору Общества Козлову А.А. за 2015 г. составили 5 898 119,76 рублей.

Выплаты Генеральному директору Общества Кальянову В.Л. за 2015 г. составили 2 182 500,00 рублей.

Условиями определения вознаграждения единоличного исполнительного органа являются критерии, указанные в трудовом договоре.

13. Сведения о соблюдении ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» Кодекса корпоративного поведения, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2001 г., рекомендованного Распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 4 апреля 2002 г. № 421/р.

Общество в своей деятельности придерживается принципов, установленных Кодексом корпоративного поведения, одобренным на заседании Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2001 г., рекомендованным Распоряжением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 4 апреля 2002 г. № 421/р, к числу которых относятся: реализация прав акционеров, обеспечение равного отношения к акционерам и предоставления им возможности получать эффективную защиту в случае нарушения их прав, обеспечение осуществления Советом директоров стратегического управления деятельностью Общества и эффективного контроля с его стороны деятельностью исполнительных органов Общества, а также подотчетность членов Совета директоров его акционерам, обеспечение исполнительным органам Общества возможности разумно, добросовестно, исключительно в интересах Общества осуществлять эффективное руководство текущей деятельностью, а также подотчетность исполнительных органов Совету директоров Общества и его акционерам, обеспечение своевременного раскрытия полной и достоверной информации об Обществе, соблюдение прав заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, и поощрение активного сотрудничества Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов Общества, стоимости акций и иных ценных бумаг Общества, создание новых рабочих мест, обеспечение эффективного контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

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.

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

1. Утвержден годовой отчет, годовая бухгалтерская отчетность, в том числе отчет о прибылях и об убытках (счета прибылей и убытков) Общества за 2014 г.
2. Утверждено распределение прибыли и убытков Общества по результатам 2014 финансового года, в том числе выплаты (объявления) дивидендов по акциям за 2014 г.
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 было проведено внеочередное общее собрание акционеров, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Определена в соответствии со ст. 77 и п. 4 ст. 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ цена (денежная оценка) имущества, являющегося предметом сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, - Договора займа №002/2015/ТН-МФО от 20 мая 2015 г. между ПАО «Татнефть» им. В.Д. Шашина и ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
2. Одобрена в соответствии со статьями 81, 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, - Договор займа

В отчетном году было проведено 9 заседаний Совета директоров, на которых были приняты следующие ключевые решения:

1. О поиске и привлечении арендаторов в здание инженерно-технического корпуса. Об отчете ООО «Ай-Эл-Эм Эдвайзорс» и ООО «АБНинфо» о проделанной работе.
2. Об исполнении бюджета строительства инженерно-технического корпуса.
3. О подведении итогов выполнения Бюджета движения денежных средств и Бюджета доходов и расходов за 12 месяцев 2014 г.
4. Об отчете о результатах актуализации модели окупаемости и изменениях основных показателей эффективности проекта.
5. Об избрании членов Арендного комитета ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
6. Об утверждении Положения о Тендерном комитете ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (Новая редакция №2).
7. О досрочном прекращении полномочий всех членов Тендерного комитета ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
8. Об избрании членов Тендерного комитета ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
9. Об утверждении условий договора с генеральным директором Общества, в том числе размера оплаты его труда.
10. О досрочном прекращении полномочий генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
11. Об избрании генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
12. О созыве годового общего собрания акционеров Общества.
13. Об определении формы, даты, места, времени проведения годового общего собрания акционеров, времени начала регистрации лиц, участвующих в годовом общем собрании акционеров Общества.
14. Об определении даты составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров Общества.
15. Об утверждении повестки дня годового общего собрания акционеров Общества.
16. Об определении порядка сообщения акционерам о проведении годового общего собрания акционеров Общества.
17. Об определении перечня информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению годового общего собрания акционеров, и порядке предоставления информации.
18. Об определении формы и текста бюллетеней для голосования на годовом общем собрании акционеров Общества.
19. О предварительном утверждении годового отчета Закрытого акционерного общества «Мебельная фабрика «Ольховская», годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках по результатам 2014 г.
20. О рекомендациях общему собранию акционеров по порядку распределения прибыли и убытков Общества по результатам 2014 г., в том числе по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты.
21. Об утверждении Бюджета движения денежных средств и Бюджета доходов и расходов Общества на 2015 г.
22. Об актуализации ТЭО и финансовой модели с учетом предложений и замечаний дирекции.
23. О рассмотрении пороговой арендной ставки на основе расчета «точки безубыточности». О статусе подготовки договоров аренды по ИТК.
24. Об утверждении плана мероприятий дирекции по оптимизации затрат на основании анализа текущих расходов.
25. О создании арендного комитета ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» и утверждении Положения «Об арендном комитете».
26. Об избрании председателя Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
27. О назначении секретаря Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
28. О рассмотрении отчета по результатам финансово-хозяйственной деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» за первое полугодие 2015 г.
29. Об утверждении Бюджета движения денежных средств ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 4-й квартал 2015 г.
30. Об утверждении Бюджета доходов и расходов ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 4-й квартал 2015 г.
31. Об утверждении Штатного расписания ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

ложенных на пятом этаже здания по адресу: г. Москва ул. Ольховская д.4, корп. 2, между ООО «ИКМ» (Подрядчик) и ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (Заказчик).

43. Об одобрении сделки, связанной с реализацией проекта строительства нового здания инженерно-технического корпуса ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская», - Договора подряда от 14.07.2015 г. № 14/15 по выполнению строительно-монтажных работ по отделке помещений, ООО «Реал Инвест» и ООО «ПМХ ТРАНСПОРТ», расположенных на пятом этаже здания по адресу: г. Москва ул. Ольховская д.4, корп. 2, между ООО «ИКМ» (Подрядчик) и ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (Заказчик).

44. О созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества.

45. Об определении формы, даты, места, времени проведения внеочередного общего собрания акционеров, времени начала регистрации лиц, участвующих во внеочередном общем собрании акционеров Общества.

46. Об определении даты составления списка лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров Общества.

47. Об утверждении повестки дня внеочередного общего собрания акционеров Общества.

48. Об определении порядка сообщения акционерам о проведении внеочередного общего собрания акционеров Общества.

49. Об определении перечня информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению внеочередного общего собрания акционеров, и порядка предоставления информации.

50. Об определении формы и текста бюллетеней для голосования на внеочередном общем собрании акционеров Общества.

51. Об утверждении размера премии генерального директора Общества по итогам 2014 г.

52. Об утверждении размера премии генерального директора Общества за личный вклад в реализацию проекта: «Инженерно-технический корпус ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

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.

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.

**Генеральный директор
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»**

**Главный бухгалтер
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»**



В.Л. Кальянов

Е.Г. Егоренкова

а