

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Закрытого акционерного общества
«Мебельная фабрика «Ольховская»
за 2018 год



Полное наименование Общества:

Закрытое акционерное общество «Мебельная фабрика «Ольховская»

Краткое наименование Общества: ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Адрес: Россия, 105066, г. Москва, ул. Ольховская дом 4

Тел.: 8-495-902-6296

E-mail: info@melnikoff.house

ИНН/КПП/ОГРН: 7701048324/ 770101001/ 1027739217923

Основной вид деятельности Общества: Сдача внаем собственного недвижимого имущества

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 адресу ул. Ольховская, вл. 4 (ЦАО, район Басманный г. Москвы), на основании договора аренды земли от 11.03.1996 №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.

На арендуемом Обществом земельном участке расположен корпус №1 - реконструированное четырехэтажное здание площадью 6674,3 кв. м 1932 года постройки, инженерно-технический корпус №2 общей площадью 19 030 кв., введенный в эксплуатацию 27.09.2013, две трансформаторные подстанции: встроенная трансформаторная подстанция от сетей ПАО «МОЭСК» (установленная мощность 1000 кВА) и трансформаторная подстанция от сетей ООО «Каскад-Энергосбыт» (установленная мощность 1910 кВА), а также встроенная 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 объявленная на Московском исследовательском форуме классификация офисных зданий. В соответствии с данной классификацией корпус №2 относится к зданиям класса А, а корпус №1 - к зданиям класса Б+.

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 несколько 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 восьми минутах ходьбы. Достаточно близко находятся станции метро «Красносельская» и «Бауманская» - в десяти 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 и станция Москва-Каланчёвская Алексеевской соединительной линии Московской железной дороги. Имущественный комплекс находится в 850 метрах от Третьего транспортного кольца (ТТК) 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.

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

Приоритетными направлениями деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» являются аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

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 приоритетным направлениям 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 2018 году 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 2018 году стало эффективное управление объектами недвижимости, что позволило повысить уровень сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества Общества до максимальных значений.

Совет директоров в 2018 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 2018 года уделял значительное внимание вопросам обеспечения контроля в сфере финансово-экономической деятельности Общества, повышению эффективности управления Компанией, а также кадровой политике.

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 2017 и 2018 годы (на основании данных отчета о прибылях и убытках).

тыс.руб.

Наименование показателей	2018	2017	2017-2018	2017-2018
Выручка	428 926	411 963	16 963	4% ↑
Себестоимость продаж	(156 933)	(155 018)	(1 915)	1% ↑
Валовая прибыль	271 993	256 945	15 048	6% ↑
Коммерческие расходы	(7)	(109)	102	(94%) ↓
Управленческие расходы	(26 988)	(31 512)	4 524	(14%) ↓
Прибыль (убыток) от продаж	244 998	225 324	19 674	9% ↑
Доходы от участия в других организациях	-	-	-	-
Проценты к получению	-	1 984	(1 984)	(100%) ↓
Проценты к уплате	(14 055)	(17 874)	3 819	(21%) ↓
Прочие доходы	31 381	10 812	20 569	190% ↑
Прочие расходы	(46 318)	(77 296)	30 978	(40%) ↓
Прибыль (убыток) до налогообложения	216 006	142 950	73 056	51% ↑
Текущий налог на прибыль	(44 961)	(32 833)	(12 128)	37% ↑
в т.ч. ПНО (ПНА)	(1 170)	(3 681)	2 511	(68%) ↓
Изменение отложенных налоговых обязательств	450	477	(27)	(6%) ↓
Изменение отложенных налоговых активов	139	85	54	64% ↑
Чистая прибыль (убыток)	171 634	110 679	60 955	(55%) ↑

Выручка

Выручка в 2018 г. по сравнению с 2017 г. увеличилась на 16 963 тыс. руб. главным образом за счет увеличения ставок арендной платы по договорам аренды в отчетный период.

Себестоимость

Себестоимость в 2018 г. по сравнению с 2017 г. выросла на 1%, в основном за счет увеличения коммунальных расходов в результате увеличения тарифов на электроэнергию и увеличения потребления электроэнергии в корпусе № 2;

тыс. руб.

Статьи расходов	2018	2017	2017-2018	2017-2018
Затраты на содержание и ремонт, в т.ч.:	48 608	43 388	5 220	12% ↑
коммунальные платежи (кор. №1)	6 962	6 914	48	1%
коммунальные платежи (кор. №2)	16 478	15 178	1 300	9%
ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС (кор. №1)	9 070	7 677	1 393	18%
ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС (кор. №2)	16 098	13 619	2 479	18%
Аренда земли (кор. №1)	2 231	3 013	(782)	(26%) ↓
Аренда земли (кор. №2)	6 694	9 038	(2 344)	(26%) ↓
Расходы на производственный персонал	22 203	21 622	581	3% ↑
Амортизация	68 721	70 656	(1 935)	(3%) ↓
Услуги охраны	7 761	6 617	1 144	17% ↑
Страхование	541	513	28	5% ↑
Экология	174	171	3	0% ↑
ИТОГО:	156 933	155 018	1 915	1% ↑

Управленческие расходы

В результате оптимизации управленческие расходы в 2018 г. по сравнению с 2017 г. снизились на 14%.

тыс. руб.

Статьи расходов	2018	2017	2017-2018	2017-2018
Административно-хозяйственные расходы	3 274	2 085	1 189	57% ↑
Расходы на управленческий персонал	21 821	22 842	(1 021)	(4%) ↓
Услуги связи	126	167	(41)	(25%) ↓
Агентское вознаграждение	-	1 652	(1 652)	(100%) ↓
Прочие расходы	1 767	4 766	(2 999)	(63%) ↓
ИТОГО	26 988	31 512	(4 524)	(14%) ↓

Прочие расходы

В 2018 г. уменьшение прочих расходов по сравнению с 2017 г. составило 34 797 тыс. руб. или 37%. Основные причины:

1. Уменьшение процентов, начисленных по договорам займа, в результате уменьшения суммы основного долга по займам. В 2018 году Общество частично погасило свои обязательства в размере 115 000 000 руб. по договору займа № 001/2011/ТН-МФО от 17.11.2011 г. и 120 000 000 руб. по договору займа № 06-2010/ИД от 02.06.2010 г.

2. Уменьшение налога на имущество в связи с изменением в 2018 году кадастровой стоимости первого и второго корпусов в сторону уменьшения.

тыс. руб.

Статьи расходов	2018	2017	2017-2018	2017-2018
Проценты, начисленные по договору займа	14 056	17 874	(3 818)	(21%) ↓
Амортизация ОС	27	27	-	0%
Благоустройство территории	26	19	7	37% ↑
РКО	318	294	24	8% ↓
Дотация на питание	-	132	(132)	(100%) ↓
Штраф	-	15	(15)	(100%) ↓
Материальная помощь	265	-	265	↑
Налог на имущество	34 680	59 818	(25 138)	(42%) ↓
Расходы прошлых лет		15 659	(15 659)	↓
Прочие расходы	11 001	1 332	9 669	726% ↑
ИТОГО:	60 373	95 170	(34 797)	(37%) ↓

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	2018г.	2017г.
Финансовая устойчивость				
Коэффициент финансовой устойчивости	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Всего пассив}}$	>0,7:0,9	0,84	0,91
Коэффициент структуры долгосрочных вложений	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Внеоборотные активы}}$	>1	0,86	0,93
Ликвидность				
Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)	$\frac{\text{Оборотные активы} + \text{Краткоср. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>1,5:2	0,2	0,28
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	0,14	0,18
Коэффициент абсолютной ликвидности	$\frac{\text{Денеж. ср.} - \text{ва} + \text{Краткосроч. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>0,2:0,5	0,07	0,13
Коэффициент рентабельности активов	$\frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Актив}}$	>0	0,13	0,08
Коэффициент рентабельности	$\frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Выручка}}$	>0	0,4	0,27

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** 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

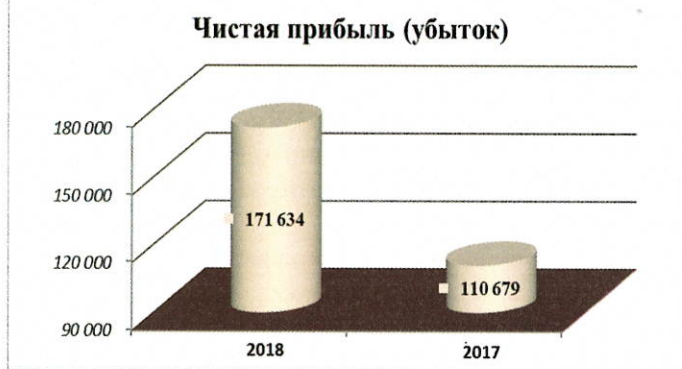
- **Коэффициент рентабельности активов** показывает финансовую отдачу от использования активов предприятия.

- **Коэффициент рентабельности** показывает эффективность деятельности компании.

Пояснения:

По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности за 2018 год чистая прибыль Общества составила 171,6 млн. руб., что на 60 млн. руб. больше чем за предыдущий 2017 год.

Коэффициенты финансовой устойчивости и структуры долгосрочных вложений составляют 0,84 и 0,86 и находятся в пределах допустимых значений за счет того, что Общество в 2018 году погасило часть обязательств по договорам займа №06-2010/ИД от 02.06.2010 и №001/2011/ТН-МФО от 17.11.2011 в размере 235 млн. руб. Коэффициенты ликвидности показывают отрицательную динамику и находятся ниже нормы. Основной причиной является то, что Общество в 2018 году все аккумулированные денежные средства направило на погашение долгосрочных обязательств, в результате чего оборотные активы не покрывают краткосрочные обязательства Общества на конец периода в полном объеме. Стоит отметить, что краткосрочные обязательства - это полученные от арендаторов обеспечительные платежи, которые подлежат возврату в случае расторжения договоров аренды. Так как с наиболее крупными арендаторами заключены долгосрочные договора аренды, постоянная необходимость наличия денежных средств на расчетном счете Общества, покрывающих размер кредиторской задолженности, отсутствует. Основными показателями для Общества являются коэффициенты рентабельности. В 2018 году показатели отражают положительную динамику, что характеризует высокий, а также стабильный уровень доходности от деятельности Компании. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что Общество является финансово устойчивым.



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.
4 087	19 084

Газ природный:

В натуральном выражении	В денежном выражении
Количество тыс. м ³	Стоимость тыс. руб.
536	3 416

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 (товаров) закупкой эквивалентной по техническим характеристикам и потребительским свойствам российской продукции (товаров), 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 2019 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 2019 г. планируется установить решениями Совета директоров на основе бюджета (финансового плана) Компании. 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 обесценивание 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 2019 г. планируется увеличить доходность Общества путем:

- повышения арендных ставок, индексируемых в соответствии с действующими договорами аренды;
- подписания новых договоров аренды 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 банкоматов, автоматов оплаты, вендинговых аппаратов).

Перспективы развития Общества позволяют прогнозировать 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» полученная Обществом прибыль осталась нераспределенной до принятия соответствующего решения общим собранием акционеров Общества, годовые дивиденды по обыкновенным акциям ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не выплачивались.

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

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

Объем предложения на рынке коммерческой недвижимости в 2018 году в целом по России вырос на 17%, тогда как спрос и цены, наоборот, упали на 6%. Часть арендаторов подают запросы об отмене индексации на 2018 год, а некоторые из арендаторов вынуждены отказываться от занимаемых помещений.

- 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 2018 года рос, а количество заявок снижалось.

- Реорганизация и банкротство финансовых компаний.

В 2018 году было освобождено рекордное количество площадей в корпусе №1 в связи с реорганизацией, ликвидацией 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 2019 году.

- Увеличение затрат на услуги агентов.

Данный риск напрямую связан с существенным уменьшением спроса на офисные помещения класса «А» и «В» в 2018 году. Ввиду ограниченного числа потенциальных арендаторов Агентства недвижимости резко повышают размер комиссионного вознаграждения. Так, если в конце 2015 года, вознаграждение Агента в среднем составляло 8,33% от годового арендного потока, то в конце 2017г. и в 2018г. такое вознаграждение уже достигало 10-12%.

- Освобождение арендаторами занимаемых площадей в корпусе №1 и №2.

В 2018 году было освобождено 1 650,27 кв. м наиболее крупными арендаторами корпуса №1: АО «ИТ СЕРВИС Ритэйл энд Банкинг» и ООО «Экотол Сервис». В корпусе №2 площадь освобожденных помещений арендатором ООО «ЮТВ-Медиа» составила 274,29 кв.м.

- Увеличение затрат на аренду земельного участка.

Вероятность увеличения арендной платы на основании увеличения кадастровой стоимости, ставки арендной платы и/или изменения разрешенного использования представляется существенной.

- Увеличение затрат на энергоносители.

- Увеличение налоговой нагрузки.

- Рост процентной ставки по налогу на добавленную стоимость, увеличение кадастровой стоимости объектов, ставок налога на имущество и как следствие увеличение налога на имущество.

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

Несмотря на падение показателей, коммерческая недвижимость в России остается привлекательным бизнесом. По данным Cushman & Wakefield, доходность этого сегмента в нашей стране составляет около 10%, что позволяет Обществу с умеренным оптимизмом продолжать использование

принятой модели развития и ожидать улучшения финансовой устойчивости и прибыльности проекта в будущем.

9. 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 2018 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.

10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

В отчетном 2018 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, не совершались.

11. Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Состав Совета директоров Общества.

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в период с «01» января 2018 г. по «28» июня 2018 г:

Герасименко Полина Владимировна
Конина Татьяна Викторовна
Мартынов Денис Владимирович
Тарасов Михаил Александрович
Федоров Павел Борисович.

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в период с «28» июня 2018 г. по «31» декабря 2018 г:

Герасименко Полина Владимировна
Кашаев Тимофей Михайлович
Конина Татьяна Викторовна
Мартынов Денис Владимирович
Федоров Павел Борисович

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

Решением годового общего собрания акционеров (Протокол от 28.06.2018) изменен состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Прекратились полномочия члена Совета директоров Общества Тарасова Михаила Александровича и был избран член Совета директоров Общества - Кашаев Тимофей Михайлович.

Решением годового общего собрания акционеров (Протокол от 28.06.2018) избраны членами Совета директоров Общества: Герасименко Полина Владимировна; Конина Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Кашаев Тимофей Михайлович; Федоров Павел Борисович.

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

Герасименко Полина Владимировна

Год рождения - 1979.

Сведения об образовании – высшее, окончила Московский государственный лингвистический университет по специальности «Мировая экономика». Квалификация – экономист (со знанием английского и немецкого языков). Год окончания – 2001.

Сведения об основном месте работы - Филиал Ю-Эф-Джи Эссет Менеджмент, Директор.

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 совершала.

Ковина Татьяна Викторовна

Год рождения - 1984.

Сведения об образовании – высшее, окончила Финансовую Академию при Правительстве РФ по специальности «Экономист». Квалификация – экономист. Год окончания – 2006.

Сведения об основном месте работы - Представительство компании «Ю-Эф-Джи Риэл Истейт Лимитед», Руководитель отдела аналитики.

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 совершала.

Мартьянов Денис Владимирович

Год рождения - 1981.

Сведения об образовании – высшее, окончил Российскую правовую академию Министерства юстиции РФ по специальности «Юриспруденция». Квалификация – специалист. Год окончания – 2003.

Сведения об основном месте работы - Представительство компании «Ю-Эф-Джи Риэл Истейт Лимитед», Заместитель Главы Представительства.

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.

Кашаев Тимофей Михайлович

Год рождения - 1989.

Сведения об образовании – высшее, г. Москва, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина», специальность – «Юриспруденция», квалификация – «юрист». Диплом с отличием. Год окончания – 2010.

Сведения об основном месте работы - Представительство Компании с ограниченной ответственностью «Валиано Трейдинг Лимитед», Глава представительства.

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.

Федоров Павел Борисович

Год рождения - 1984.

Сведения об образовании – высшее, имеет степень бакалавра экономических наук Лондонской школы экономики и диплом в области управления инвестициями Британского института ценных бумаг и инвестиций (SII).

Сведения об основном месте работы - Представительство компании «Ю Эф Джи Риэл Истейт Лимитед», Директор.

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.

Тарасов Михаил Александрович

Год рождения - 1974.

Сведения об образовании – два высших образования и степень кандидата экономических наук Российского Государственного Гуманитарного Университета.

Сведения об основном месте работы - Представительство компании «Ю Эф Джи Риэл Истейт Лимитед», Глава представительства.

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.

12. 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.

Лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Общества (Генеральный директор Общества) с 30 мая 2015 г. по 05 февраля 2018 г. являлся Кальянов Виктор Леонидович.

Кальянов Виктор Леонидович избран 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).

05 февраля 2018 года досрочно прекращены полномочия Кальянова Виктора Леонидовича (Протокол заседания Совета директоров Общества от 06.02.2018).

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

Краткие биографические данные Кальянова Виктора Леонидовича:

Год рождения – 1956. 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 Кальянову Виктору Леонидовичу обыкновенных акций Общества – нет.

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

Лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Общества (Генеральный директор Общества) с 06 февраля 2018 года является Кашаев Тимофей Михайлович.

Кашаев Тимофей Михайлович избран на должность генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» с 06 февраля 2018 года сроком на 3 года (Протокол заседания Совета директоров Общества от 06.02.2018).

С 15 сентября 2011 года работал в должности главы Представительства Компании с ограниченной ответственностью «Валиано Трейдинг Лимитед».

Краткие биографические данные Кашаева Тимофея Михайловича:

Год рождения - 1989. Гражданство РФ. Место рождения - гор. Клин Московской обл.

Сведения об образовании – высшее, г. Москва, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина», специальность – «Юриспруденция», квалификация – «юрист». Диплом с отличием. Год окончания – 2010.

Сведения об основном месте работы - Представительство Компании с ограниченной ответственностью «Валиано Трейдинг Лимитед», Глава представительства.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих Кашаеву Тимофею Михайловичу обыкновенных акций Общества – нет.

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

13. 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 2018 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.

За исключением Кашаева Т.М. члены Совета директоров Общества в 2018 году не являлись работниками Общества.

В 2018 году членам органов управления Общества не устанавливались и не выплачивались вознаграждения, премии, комиссионные, вознаграждения, иные виды вознаграждения. В течение отчетного года расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления Общества, не компенсировались Обществом.

Выплаты Генеральному директору Общества Кальянову В.Л. за 2018г. составили 2 402 156,86 рублей.

Выплаты Генеральному директору Общества Кашаеву Т.М. за 2018г. составили 542 105,26 рублей.

14. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Общество в своей деятельности соблюдает принципы и рекомендаций, 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 28.06.2018, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Утвержден годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества.
2. Принято решение о не распределении прибыли Общества по результатам 2017 отчетного года.
3. Избраны члены Совета директоров Общества.
4. Избраны члены Ревизионной комиссии Общества.
5. Утвержден аудитор Общества.

В отчетном году внеочередные общие собрания акционеров не проводились.

Всего в отчетном году проведено 5 заседаний Совета директоров Общества, из них 2 - в очной форме, 3 - в форме заочного голосования. В ходе заседаний принято 18 решений, в том числе 3 решения в ходе очных заседаний, 15 - путем заочного голосования. Ключевые решения Советом директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» принимались по ряду основных направлений деятельности Общества.

На заседаниях Совета директоров были приняты следующие ключевые решения:

1. Избран председатель Совета директоров Общества.
2. Назначен секретарь Совета директоров Общества.
3. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества.
4. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества.
5. Включен аудитор в список для голосования по вопросу утверждения аудитора Общества.
6. Созвано годовое общее собрание акционеров Общества.
7. Утверждены условия договора с генеральным директором Кальновым Виктором Леонидовичем, в том числе выходного пособия (компенсации) в случае расторжения трудового договора с генеральным директором.
8. Утверждены условия соглашения о расторжении договора с генеральным директором Кальновым Виктором Леонидовичем, в том числе выходного пособия (компенсации).
9. Досрочно прекращены полномочия генерального директора Кальянова Виктора Леонидовича.
10. Избран генеральный директор Кашаев Тимофей Михайлович.

11. Утвержден Бюджет движения денежных средств ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2018 год.

12. Утвержден Бюджет доходов и расходов ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2018 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 документов и информацией 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.1prime.ru/portal/default.aspx?emId=7701048324>.

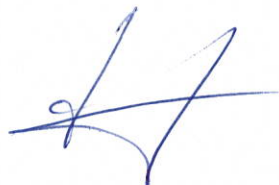
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

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 2019 г.), предварительно утвержден решением Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» от «24» мая 2019 г. (протокол от «24» мая 2019 г.)

Генеральный директор
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»



Т.М. Кашаев

Главный бухгалтер
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

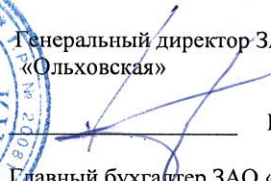


Е.Г. Егоренкова

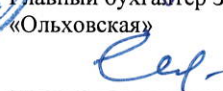


Прошито, пронумеровано, скреплено подписью и печатью
14 (четырнадцать) листов

Генеральный директор ЗАО «Мебельная фабрика
«Ольховская»


Кашаев Т.М.

Главный бухгалтер ЗАО «Мебельная фабрика
«Ольховская»


Егоренкова Е.Г.