

«Утвержден»
Советом директоров НАО «Марс»
протокол № 6-2018 от 11 мая 2018 г.
Общим собранием акционеров
НАО «Марс»
протокол № 6/н от 15 июня 2018 г.

**Годовой отчет
Непубличного акционерного общества «Марс»
по итогам работы за 2017 год**

1. Положение Общества в отрасли

Обострение геополитической обстановки и экономические санкции в отношении России в 2017 году привели к ухудшению бизнес-климата в Российской Федерации. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что еще в большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

Макроэкономическая ситуация в 2017 году характеризуется следующими показателями:

Объем ВВП России за 2017 год по сравнению с 2016 увеличился на 1,5%. По данным Федеральной службы государственной статистики, реальные доходы россиян выросли за 2017 год на 1,3 %. Промышленное производство в России за 2017 год по сравнению с 2016 годом увеличилось на 2,1%. За 2017 год инфляция в России составила 3,2%,

Сложившаяся экономическая ситуация в стране создала условия к росту спроса на коммерческую недвижимость и изменению арендной ставки на сдаваемые в аренду помещения. НАО «Марс» стремится сохранить свои позиции на рынке недвижимости.

2. Приоритетные направления деятельности Общества

В течение 2017 года в НАО «Марс» основным видом деятельности являлась сдача в аренду нежилых помещений, которыми Общество владеет на основании свидетельств, выданных Росреестром РФ.

Общество планирует в дальнейшем обеспечивать необходимые условия работы Арендаторам, получать доходы от сдачи нежилых помещений в аренду, развивать существующие коммерческие направления, осуществлять реновацию зданий и сооружений, ремонт инженерных коммуникаций и оборудования.

**Операционные задачи, стоящие перед коллективом НАО «Марс»
в 2018 – 2019 годах**

С 03 ноября 2015 года НАО "Марс" получило статус управляющей компании технопарк «Центр хайтек инноваций «Рикор».

Технопарк – форма взаимодействия управляющей компании с субъектами малого и среднего предпринимательства, имеющих статус резидентов, занимающихся разработкой и опытным (мелкосерийным) производством научно-технической и инновационной продукции.

В соответствии с текущим законодательством, с 01.01.2016 для НАО "Марс" действуют следующие льготы:

- ✓ Освобождение от налога на имущество в отношении имущества и оборудования, располагающегося по месту нахождения имущественного комплекса технопарка, сроком на 10 лет;
- ✓ Уменьшение земельного налога до 0,01 % суммы налога, исчисленной в отношении земельных участков, занятых технологическим парком.

Сэкономленные денежные средства дают возможность использовать их на ремонт и реновацию существующих строений, что в конечном счете улучшит финансовое состояние общества.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 11 февраля 2016 № 38-ПП, к концу 2018 года ОАО "Марс" необходимо добиться соответствия следующим показателям:

- 80% площадей капитальных строений должны быть заняты профильными резидентами, т.е. компаниями, основной деятельностью которых являются научные исследования и разработки, обрабатывающее производство, а также деятельность в области информации и связи (все в соответствии с Классификатором видов экономической деятельности, по сведениям, предоставляемым в ФСС РФ).

- суммарный объем инвестиций во внеоборотные активы за период 2012-2016 должен составлять не менее 50 млн. руб. на 1 гектар (без учета НДС).

- объем выручки от деятельности на территории Технопарка за 1 календарный год должен составлять не менее 600 млн. руб. на 1 гектар (без учета НДС).

- размер ФОТ сотрудников, работающих на территории Технопарка, в расчете за 1 календарный год, не должен составлять не менее 200 млн. руб. на 1 гектар.

- средний размер заработной платы среди сотрудников, работающих на территории Технопарка, должен превышать средний уровень, определяемый Росстатом для Москвы в 2017 году.

3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности

В связи с тем, что существующие здания построены в период с конца 19 века по 60-е годы 20 века, их внешний вид, состояние кровли и внутренних инженерных коммуникаций требуют капитального ремонта. Текущий ремонт не может обеспечить требуемого результата.

Советом директоров принято решение о проведении реновации наших строений в течение 5-летнего периода. Реновация строения – это проведение комплекса специальных (водоснабжение, отопление, электроснабжение, вентиляция) ремонтно-строительных, отделочных и перепланировочных работ с заменой внутренних инженерных систем.

В настоящее время специализированной организацией разработана архитектурная концепция реновации наших строений.

Проведенная реновация повысит привлекательность объекта для резидентов, что в конечном счете приведет к значительному улучшению финансового состояния НАО «Марс» в будущем.

Размер ставок арендной платы в 2017 году составил:

- офисных помещений от 1 300 до 1 800 руб./м² в месяц,
- складских помещений от 500 до 800 руб./м² в месяц.

На протяжении последних лет НАО «Марс», согласно договора аренды, ежегодно повышало ставки арендной платы на процент инфляции за истекший год. Доходы ежегодно росли на 5 – 7 млн. рублей.

В связи с нестабильностью экономического и финансового состояния, с начала текущего года ряд Арендаторов обратились к руководству НАО «Марс» о пересмотре

ставок арендной платы в сторону снижения, кроме того, ряд Арендаторов, не имея возможности оплачивать арендную плату расторгли договора аренды, тем самым создали профицит свободных площадей.

Для привлечения новых Арендаторов НАО «Марс» вынуждено устанавливать ставки арендной платы чуть ли не для каждого Арендатора в отдельности, тем самым снижая ежемесячные доходы.

Ежемесячное снижение доходов от аренды составляет около 500 тыс. рублей, ожидаемое недополучение доходов за текущий год свыше 7,0 млн. рублей.

Денежные средства, полученные за аренду нежилых помещений, расходовались на выплату зарплаты работникам Общества (20,1 млн.руб. с НДС), оплату налогов и сборов (36,4 млн.руб. без НДС), коммунальные услуги (18,4 млн. руб.), услуги связи (1,6 млн.руб.), аренду земли, затраты на пожарную безопасность, на подготовку предприятия к работе в осенне-зимний период 2016 – 2017 годах, а также на платежи, связанные с производственно-хозяйственной деятельностью Общества в сумме 150,7 млн. руб.

Зарплата работникам Общества, а также все налоги, выплачивались в полном объеме в установленные сроки без задержек. Просроченной задолженности в бюджетные и внебюджетные фонды нет.

Основные финансово-экономические показатели деятельности Общества за отчетный период за 2017 г.

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	2017 год	2016 год	Темп роста к 2017 году (%)
1	Реализация без НДС	млн. руб.	197,6	197,4	+0,1
2	Доходы от аренды помещений	млн.руб.	195,8	194,6	+0,6
3	Численность работников	чел.	33	27	+22,2
4	Фонд оплаты труда	млн. руб.	20,1	22,1	-9,0
5	Средняя зарплата	тыс. руб.	50,8	68,4	-25,7

Прибыль до налогообложения 45 300 тыс.руб.

Налог на прибыль за 2017 год составил 521 тыс.руб.

Чистая прибыль за 2017 год составила 37 564 тыс.руб.

За отчетный период были выполнены следующие работы:

- текущий ремонт наружных и внутренних инженерных сетей;
- обслуживание сантехнических систем и оборудования;
- обслуживание энергохозяйства общества;
- мытье окон в строениях №№ 1, 2, 3, 4, 12;
- регулярная очистка кровель от снега в зимний период;
- ремонт асфальтового покрытия и другие работы.

4. Информация об объемах использования Обществом энергетических ресурсов

НАО «Марс» за отчетный период были использованы следующие энергетические ресурсы:

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Кол-во	Цена за единицу измерения (руб.)	Сумма
1	Электрическая энергия	кВт/час	2 686 536	4,53	12 175 917
2	Бензин автомобильный	литр	9882	33,9	334 974
3	Газ природный	м ³	689 110	5,52	3 805 748
	ИТОГО:				16 316 639

5. Перспективы развития Общества

С целью улучшения экономических показателей намечены пути увеличения доходов и уменьшения затрат в 2017 году:

1. Сдача в аренду дополнительных освобождаемых площадей (более 1000 м²).
2. Реновация и апгрейд складских помещений для использования под офисные и производственные задачи, с соответствующим повышением арендной ставки.
3. Снижение расходов на электроэнергию:
 - установка э/счетчиков у крупных арендаторов, занимающих площади под склады и шоу-румы;
 - установка реле времени в общественных местах (туалеты, л/клетки и т.д.);
 - уменьшение количества ламп в светильниках в местах, где есть такая возможность
 - инвентаризация, установленных Арендаторами, электробытовых приборов (кондиционеры, кулеры, холодильники, печи СВЧ) с целью выставления счетов за израсходованную э/энергию.
4. Предоставление Арендаторам услуг по обслуживанию грузового лифта, вывозу мусора, уборке помещений и т.д.

Руководство НАО «Марс» принимает меры по минимизации затрат: проводится персональная работа с каждым арендатором, в большинстве случаев находим решения возникших трудностей, снижена численность работников к штатному расписанию, аннулированы все вакантные должности.

Одновременно с вышеизложенным минимизированы затраты на хозяйственную деятельность, приостановлено действие ряда хозяйственных договоров, пересмотрены отдельные договора на предмет снижения цен и тарифов на оказываемые услуги.

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

1. По итогам работы НАО «МАРС» в 2017 году был выплачен дивиденды в сумме **418 914 руб.**

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

К основным факторам риска, связанным с деятельностью Общества, относятся:

- обострение конкуренции на рынке аренды недвижимости;
- стагнация экономической и инвестиционной обстановки;

- появление новых бизнес-центров, которые, также как Общество, предлагают услуги по предоставлению нежилых помещений в аренду. Ими организуются обширные рекламные компании, проводится агрессивная ценовая политика и т.д.

8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок

В отчетном году крупные сделки, не совершались.

9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

В отчетном году сделки, в совершении которых имелась заинтересованность, не совершались.

10. Состав совета директоров Общества:

№ п/п	Ф.И.О. кандидата в члены совета директоров	Краткие биографические данные кандидата в члены Совета директоров	Доля участия в уставном капитале Общества, %	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества, %
1	Маргарян Армен Жоржович	Родился в 1955 г. Образование высшее.	83,47	83,47

2	Шестаков Владимир Дмитриевич	Родился в 1954 г. Образование высшее.	10,2	10,2
3	Абдуллаев Хабиб Пулатович	Родился в 1967 г. Образование высшее.	0	0
4	Маргарян Александр Арменович	Родился в 1992 г. Образование высшее.	0	0
5	Маргарян Георгий Арменович	Родился в 1985 г. Образование высшее.	0	0
6	Сазонова Ирина Ивановна	Родилась в 1967г. Образование высшее.	0	0
7	Ладилов Виктор Александрович	Родился в 1974 г. Образование неоконченное высшее.	0	0

В течение отчетного года изменений в списочном составе Совета директоров не происходило.

12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества:

Единоличным исполнительным органом общества является Генеральный директор – Абдуллаев Хабиб Пулатович, 1967 года рождения, образование высшее, избран решением Совета директоров (Протокол № 1-2016 от 26.01.2016г.) сроком на 3 года.

Доля участия Единоличного исполнительного органа в уставном капитале Общества: 0%., доля принадлежащих ему акций – 0 % от общего количества акций общества.

Коллегиальный исполнительный орган общества не предусмотрен Уставом.

13. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения

Порядок выплаты вознаграждения регулируется Федеральным законом от 26 декабря 1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» и производится на основании решений общего собрания акционеров.

Общий размер заработной платы генерального директора и членов Совета директоров, выплаченный в течение отчетного года, составил 1 599 207,55 руб.

14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

Кодекс корпоративного управления соблюдается Обществом в части требований Федерального закона от 26 декабря 1995г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах».

15. Сведения об Обществе

Полное фирменное наименование: Непубличное акционерное общество «Марс»

Место нахождения и почтовый адрес: Россия, 105120, Москва, Костомаровский пер., д. 3.

Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер: 12.02.1993 г.
регистрационный номер 022.155

Дата внесения в Единый государственный реестр юридического лица и регистрационный номер: 25.12.2002 г., ОГРН 102 773 987 9848

Идентификационный номер налогоплательщика: 770 904 5212

Филиалы и представительства общества: не имеется

Информация о реестродержателе общества:

- полное фирменное наименование: ООО «Реестр-РН»
- лицензия: 10-000-1-00330 от 16.12.2004 г.
- место нахождения: г. Москва, Подкопаевский пер., д. 2/6, стр. 3-4

Генеральный директор



Абдуллаев Х.П.

Главный бухгалтер



Азарова Е.Н.