

Утвержден:
Общим собранием акционеров
Акционерного общества "КУРС" 26 апреля 2021г.
Протокол № 1/2021 от 27 апреля 2021 г.

Предварительно утвержден:
Заседанием Наблюдательного совета
Акционерного общества "КУРС"
Протокол № 1 от 15 марта 2021 г.

Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т

Акционерное общество "КУРС"

за 2020 год

г.Симферополь
2021 год

Содержание:

- 1. Сведения об эмитенте**
- 2. Положение акционерного общества в отрасли**
- 3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества**
- 4. Отчет наблюдательного совета акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности**
- 5. Энергетические ресурсы, используемые обществом в отчетном году**
- 6. Перспективы развития акционерного общества**
- 7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества**
- 8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества**
- 9. Сведения о сделках, совершенных эмитентом в отчетном году**
- 10. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления**
- 11. Сведения о чистых активах эмитента**
- 12. Прочие сведения**

1. Сведения об эмитенте

Общая информация:

Полное наименование эмитента: Акционерное общество "КУРС";

Сокращенное фирменное наименование: АО "КУРС";

Место нахождения: 295015, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, дом 31;

ОГРН: 1149102098331;

ИНН: 9102048368;

Контактный телефон: (3652) 44-28-10, +7978 7881510;

Адрес электронной почты: aokurs2014@gmail.com

Сведения об уставном капитале: 21826366,50 (Двадцать один миллион восемьсот двадцать шесть тысяч триста шестьдесят шесть руб. 50 коп.) рублей;

Отрасль: операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг.

Основной вид деятельности: 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;

Филиалы: нет;

Среднесписочная численность работников эмитента: 9 (Девять) человек;

Правоустанавливающие документы (внутренние): Устав Акционерного общества «КУРС», Положение «Об общем собрании акционеров АО «КУРС»», «Положение о Наблюдательном совете АО «КУРС», «Положение о Генеральном директоре (или единоличном исполнительном органе)».

Сведение об аудиторе эмитента: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «АКЦЕНТ», ОГРН 1149102099904, член саморегулируемой организации аудиторов АССОЦИАЦИЯ «СОДРУЖЕСТВО», ОРНЗ 12006043694.

Место нахождения (телефон) – 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Дачная, 22а, пом. 15

Идентификационные признаки соответствующих ценных бумаг эмитента: акции обыкновенные именные, первый выпуск. Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-01-50398-А от 06 апреля 2015 года.

Полное наименование и место нахождение реестродержателя:

В течение отчетного года произошла смена реестродержателя с АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ "ВАШ ВЫБОР", 295034, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Шполянской, д. 15А, этаж 3 Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по ведению реестра № 035-13977-0000001 от 09.09.2014г. Дата начала действия лицензии 27.04.2016г. на

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИНДУСТРИЯ-РЕЕСТР», 107061 г. Москва, ул. Хромова, д. 1 АО «Индустрия-РЕЕСТР» имеет лицензию ФКЦБ России № 045-13958-0000001 от 11.02.2004 г. на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, является членом СРО Национальная фондовая ассоциация.

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерным обществом ("золотой акции"): нет;
Сведения о выданных лицензиях: лицензий нет.

2. Положение акционерного общества в отрасли

Акционерное общество «КУРС» осуществляет свою деятельность в сфере управления и эксплуатации собственного недвижимого имущества в коммерческих целях. Имея на балансе комплекс объектов недвижимости, и осуществляя программу реконструкции имущественного комплекса, общество существенно повысило привлекательность имущественного комплекса для целей аренды. Осуществляя гибкую ценовую политику, общество имеет постоянный и стабильный денежный поток от аренды, привлекая новых арендаторов на вновь отремонтированные помещения.

Повышение технической оснащенности объектов недвижимости, а также оказание более качественных эксплуатационных услуг повышает привлекательность объектов общества и соответственно генерирует больший денежный поток.

Таким образом, общество стремится занять устойчивое положение в сфере управления и эксплуатации объектов недвижимости.

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Приоритетным направлением деятельности АО «КУРС» является управление имущественным комплексом, принадлежащим Обществу на праве собственности, а именно:

- Техническая эксплуатация объектов недвижимости;
- Коммерческое использование объектов недвижимости – аренда;
- Оказание услуг, связанных с арендой;
- Применение прогрессивных технологий и материалов в ремонте и эксплуатации собственных зданий;
- Развитие прилегающей территории.

Основные принципы, на которых строится деятельность АО «КУРС», заключаются в следующем:

- обеспечение надежности и качества предоставления услуг;
- приоритет интересов акционеров Общества;
- прозрачность деятельности;
- социальное обеспечение работников Общества.

4. Отчет наблюдательного совета акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности

15.04.2020г. было проведено годовое общее собрание акционеров, на котором был избран Наблюдательный Совет в составе 5 человек.

В отчетном периоде Наблюдательным советом было проведено 6 заседаний, на которых решались следующие вопросы:

Об избрании председателя и секретаря Наблюдательного совета.

О расторжении договора на оказание услуг по ведению реестра владельцев ценных бумаг с Акционерным обществом «Финансовая компания «Ваш Выбор»».

Об утверждении регистратора Общества и условий договора с ним.

О продлении полномочий Генерального директора.

Об одобрении крупной сделки

Об утверждении решения о созыве годового общего собрания акционеров и предварительном утверждении годовой бухгалтерской отчетности и годового отчета.

Об утверждении плана развития Общества на 2021г.

В 2020г. Общество выполнило поставленные Общим собранием акционеров задачи, в том числе по объектам:

- 1.Заключены договор и приобретен земельный участок по ул. Севастопольской, 31, на котором расположена недвижимость Общества.
2. Начата реконструкция нежилой недвижимости в Лит.З.
3. Отремонтированы помещения в Лит.М
- 4.Отремонтировано помещение в лит.Г для бытовых нужд.
- 5.Получена разрешительная документация на установку 4-х газовых котлов для отопления помещений Общества.

Основные показатели деятельности акционерного общества за 2020 год, в тыс. руб.

Наименование показателя:	Год:
	2020
Размер активов	75620
Размер собственных средств	59
Стоимость чистых активов	74465
Размер кредиторской задолженности	1155
Выручка от реализации	24133
Прибыль от реализации	13047
Чистая прибыль	11623

5. Энергетические ресурсы, используемые обществом в отчетном году

№ п.п.	Наименование энергетического ресурса	Объем использованного ресурса	Стоимость В руб.
1	Тепловая энергия	4,019	13036,24
2	Электрическая энергия	357782	1788226,87
3	Газ природный	33,68	290995,41

6. Перспективы развития акционерного общества

Основные перспективы развития АО «КУРС» связаны с планомерной реализацией программы реконструкции объектов имущественного комплекса. Увеличение общего объема качественных коммерческих площадей. Их дальнейшая эксплуатация существенно повысят престиж имущественного комплекса и привлекательность для арендаторов.

На 2021г. запланированы работы, в том числе ремонтно-строительные:

- 1.Заклучить договор купли-продажи земельного участка под зданием Лит.З по ул. Севастопольской, 31 с Администрацией г. Симферополя.
- 2.Сделать единый узел учета газопотребления.
- 3.Газифицировать помещения Лит.В, Ги провести отопление.
- 4.Получить разрешительные документы на реконструкцию зданий ЛитН.,Лит.И.

Создание на базе объектов недвижимости общества высококласного комплекса неминуемо приведет к росту доходности, а также даст толчок развитию и деловой активности района.

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

В отчетном 2020 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основные риски, влиянию которых подвержена деятельность Общества, носят экономический характер и связаны с общим трендом развития деловой активности России в целом и Республики Крым в частности:

- стратегические риски - угрозы и возможности, возникающие на уровне принятия менеджментом стратегических решений;
- операционные риски - угрозы и возможности, возникающие в ходе осуществления ежедневной/регулярной операционной деятельности, связанной с реализацией стратегии Общества;
- риски оперативного управления - угрозы и возможности, возникающие в процессе оперативного планирования и принятия оперативных управленческих решений;
- финансовые риски - угрозы и возможности, возникающие в ходе осуществления Обществом ежедневных/регулярных финансовых операций;
- риски, связанные с чрезвычайными ситуациями - угрозы, возникающие в ходе осуществления Общества ежедневной/регулярной операционной деятельности и по большей мере вызываемые внешними факторами чрезвычайного характера.

В качестве основного риска Общества, наступление которого существенным образом повлияло на показатели финансово-хозяйственной деятельности- это пандемия COVID-19. Общество предполагает в качестве стратегий управления рисков, расширение перечня предоставляемых услуг, включение в пакет новых и дополнительных услуг (автономное отопление, охрана, стоянка транспорта и т.п.).

Одним из факторов риска в этой связи является повышение уровня инфляции и повышения цен на строительные материалы, оборудование, энергоносители, услуги сторонних организаций, что может привести к снижению доходности.

В качестве средства минимизации инфляционного риска АО «КУРС» планирует проведение оптимизации затрат и повышение оборачиваемости активов за счет изменения договорных отношений с контрагентами

АО «КУРС» реализует услуги на внутреннем рынке Российской Федерации с осуществлением расчетов в российских рублях (валюта Российской Федерации). Общество не планирует осуществлять деятельность на внешнем рынке. В связи с этим финансовое состояние АО «КУРС» не подвержено рискам упущенной выгоды в результате непосредственного воздействия обменного курса иностранной валюты на ожидаемые денежные потоки от внешнеэкономических операций.

АО «КУРС» принимает меры по снижению влияния факторов риска на деятельность Общества: повышает качество работы, в том числе культуры взаимоотношений с контрагентами, поддержание репутации Общества на рынке. На текущий момент Общество не участвует в судебных процессах, которые могут повлечь риски, связанные с деятельностью Общества.

В связи с отсутствием необходимости лицензирования осуществляемой Обществом деятельности, риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензий отсутствуют.

Риски, связанные с возможностью потери контрагентов на текущий момент существуют, в связи с коронавирусной инфекцией.

Для Общества, как и для всех акционерных обществ, осуществляющих свою деятельность на территории Российской Федерации, существует риск изменения законодательства (федеральных законов и подзаконных нормативных актов), регулирующего акционерные и корпоративные взаимоотношения, банкротства банков

9. Сведения о сделках, совершенных эмитентом в отчетном году

Перечень совершенных акционерным 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 акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

В отчетном году Обществом была совершена крупная сделка по покупке земельного участка по ул. Севастопольская, 31 в. Симферополе. Решение о заключении крупной сделки принято Наблюдательным советом Общества (Протокол №1/2020 от 02 марта 2020г), согласно ст.78 Федерального закона «Об акционерных обществах». Сумма сделки составила 25225990,90 руб. (Двадцать пять миллионов двести двадцать пять тысяч девятьсот девяносто руб. 90 коп.), что составляет более 25%, но менее 50% балансовой стоимости активов Общества. Денежные средства на совершение сделки направлялись из прибыли, распределение которой утверждалось годовым общим собранием акционеров 15 апреля 2020г.

Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имела заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении;

Сделки, в совершении которых имела заинтересованность, Обществом в отчетном году, не заключались.

10. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления

В период между собраниями полномочия по управлению Обществом, в пределах своей компетенции осуществляет Наблюдательный совет. Деятельность Наблюдательного совета регулируется Уставом и Положением о Наблюдательном совете АО «КУРС». Наблюдательный совет осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за

исключением вопросов, отнесенных законом и настоящим Уставом к исключительной компетенции Общего собрания акционеров. Целями деятельности Наблюдательного совета являются: обеспечение достижения максимальной прибыли и увеличение активов Общества, защита прав и законных интересов акционеров, осуществление постоянного контроля за исполнительным органом. Обеспечение полноты, достоверности и объективности информации об Обществе.

Сведения о составе наблюдательного совета эмитента акционерного общества:

Фамилия:	Имя:	Отчество:	Год рождения:	Сведения об образовании:	Сведения об основном месте работы:	Доля участия в уставном капитале эмитента (%):	Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу (%):
Волошина	Алла	Андреевна	1963	среднетехническое	акционерное общество "КУРС"	0,0082	0,0082
Князева	Елена	Евгеньевна	1979	высшее	акционерное общество "КУРС"	0	0
Курзин	Иван	Григорьевич	1947	высшее	акционерное общество "КУРС"	95,4687	95,4687
Нагапетян	Карина	Давидовна	1985	высшее	акционерное общество "КУРС"	0	0
Побийпеч	Елизавета	Евгеньевна	1991	высшее	акционерное общество "КУРС"	0	0

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества членами Наблюдательного совета не совершались.

Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества.

Для обеспечения текущего управления Обществом Наблюдательный совет назначает Генерального директора (единоличный исполнительный орган) Общества. Генеральный директор Общества назначена Наблюдательным Советом сроком на 1 (один) год. Генеральный директор подотчетен Наблюдательному совету Общества. Права и обязанности генерального директора по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются правовыми актами РФ, Уставом Общества и

договором, заключенным между генеральным директором и Обществом. К компетенции генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Общества. Генеральный директор организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Наблюдательного совета Общества. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества в пределах, установленных Законом и Уставом, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества.

Наименование органа:	Фамилия:	Имя:	Отчество:	Год рождения:	Сведения об образовании:	Сведения об основном месте работы:	Дата заключения трудового договора:	Доля участия в уставном капитале (%):	Доля обыкновенных акций (%) в уставном капитале эмитента
Генеральный директор	Добровольская	Татьяна	Станиславовна	1957	высшее	акционерное общество "КУРС"	01 декабря 2014 года	0,7512	0,7512

Сведения о коллегиальном исполнительном органе. Коллегиальный исполнительный орган в соответствии со структурой управления в АО «КУРС» не формировался и не избирался.

Сведения об управляющей организации

Общее собрание акционеров не принимало решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).

11. Сведения о вознаграждениях (компенсации расходов) органов управления эмитента

Сведения о выплаченном вознаграждении (компенсированных расходах) органов управления эмитента

В отчетном периоде председателю Наблюдательного Совета вознаграждение, связанное с исполнением им функций председателя, не выплачивалось. Вознаграждение и оплата труда членов Наблюдательного Совета, являющихся работниками Общества, осуществляется в соответствии с занимаемыми должностями и определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, а также премий в соответствии с положением об оплате труда и положением о премировании.

Общий размер вознаграждения, выплаченного Обществом членам наблюдательного совета, являющихся работниками общества, в течение отчетного периода (включая заработную плату и премии) составил 1556,4 тыс.руб.

Вознаграждение генерального директора определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, а также премий в соответствии с положением об оплате труда, положением о премировании и составляет 954 тыс.рублей за 2020 год.

Компенсационные выплаты членам органов управления Общества не вызывали у акционеров каких-либо сомнений.

11. Сведения о чистых активах эмитента

Стоимость чистых активов на 31 декабря 2020 года составляет 74465 тыс. рублей. Размер уставного капитала составляет 21826 тыс. рублей. Соотношение стоимости чистых активов Общества и размера уставного капитала отвечает требованиям законодательства РФ.

12. Прочие сведения

Отчет о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

До настоящего момента Обществом не утверждались какие-либо специальные мероприятия по соблюдению Кодекса корпоративного поведения ввиду их нецелесообразности из-за малого количества акционеров и доступностью для них всей необходимой информации о деятельности Общества. Общество осуществляет свою деятельность и взаимоотношения с владельцами ценных бумаг Общества в строгом соответствии с Законодательством Российской Федерации, нормативными актами ЦБ России, стремится соблюдать все положения Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10 апреля 2014 г. N 06-52/2463.

Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества, подлежащая включению в годовой отчет

Иная информация не предоставляется.

Генеральный директор АО «КУРС»

подпись



Добровольская Т.С. /
Ф.И.О.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Т.С. Добровольская", written over a rectangular box.