

Утвержден:
Общим собранием акционеров
Акционерного общества "КУРС"
Протокол № 1/2017 от 28 марта 2017 г.

Предварительно утвержден:
Заседанием Наблюдательного совета
Акционерного общества "КУРС"
Протокол № 3/2017 от 17 февраля 2017 г.

Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т

Акционерное общество "КУРС"

за 2016 год

г.Симферополь
2017 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;

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: 70.20.2 Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;

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».

Сведение об аудиторе эмитента: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «АКЦЕНТ», ОГРН 1149102099904, член Саморегулируемой организации аудиторов «РОССИЙСКИЙ СОЮЗ АУДИТОРОВ» (АССОЦИАЦИЯ), ОРНЗ 11503013365.

Место нахождения (телефон) – 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Фрунзе, д. 8

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 нахождения реестродержателя: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ "ВАШ ВЫБОР", 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Скрипниченко, д. 30/13. Лицензия №035-13977-000001 выдана Центральным банком Российской Федерации: 09.09.2014г. действует до: бессрочная

Наличие специального права на участие Российской Федерации в управлении акционерным обществом ("золотой акции"): нет;

Сведения о выданных лицензиях: нет.

2. Положение акционерного общества в отрасли

17 октября 2014 года на основании Федерального закона от 05.05.2014 года № 124-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О введении в действие части первой Гражданского кодекса

Российской Федерации" и на основании Решения Общего собрания акционеров Частного акционерного общества "Мясокомбинат Симферопольский" учредительные документы приведены в соответствие с законодательством Российской Федерации. По решению общего собрания акционеров Частное акционерное общество "Мясокомбинат Симферопольский" переименовано в акционерное общество "КУРС" (Протокол №2/2014 от «17» октября 2014 года). 28.11.2014 года были внесены данные в единый государственный реестр юридических лиц. С момента внесения сведений в ЕГРЮЛ Акционерное общество "КУРС" приобрело права и обязанности российских организаций. 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 ОА «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

30.03.2016г. было проведено очередное годовое собрание акционеров, на котором был избран Наблюдательный Совет в составе 5 человек.

За период работы Наблюдательным советом было проведено 6 заседаний, на которых приняты решения по следующим вопросам:

- избрание председателя и секретаря Наблюдательного совета,
- утверждение бюджетного плана на 2016г.,
- утверждение плана ремонтно-строительных работ на 2016г.,
- утверждение решения по списанию с бухгалтерского баланса основного средства магазин №7 НЗП по адресу: г. Симферополь, ул.1-й Конной Армии, дом 17-Б. финансово-хозяйственной деятельности общества за 2016г.
- утверждение решения о созыве годового общего собрания акционеров.
- предварительное утверждение годового отчета Общества за 2016г.

- предварительное утверждение годовой бухгалтерской отчетности за 2016 год, в том числе о рекомендациях по распределению прибыли и убытков Общества по итогам 2016 финансового года.
- утверждение плана деятельности Общества на 2017г.

В 2016г. Общество выполнило поставленные собранием задачи, в том числе:

- отремонтирована крыша конторы №1: заменен шифер на металлопрофиль;
- разработан проект газификации здания детского сада;
- разработан проект строительства собственной электроподстанции на 360 квт
- отремонтированы два помещения в здании заводоуправления и складская камера в цехе;
- забетонирована площадка перед въездом с установкой автоматического шлагбаума;
- установлена система видеонаблюдения по периметру территории.

Основные показатели деятельности акционерного общества за 2016 год, в тыс. руб.

Наименование показателя:	Год:
	2016
Размер активов	32 366
Размер собственных средств	6 994
Стоимость чистых активов	29 316
Размер кредиторской задолженности	333
Выручка от реализации	16 193
Прибыль от реализации	14 049
Чистая прибыль	4 241

Наблюдательный совет рекомендует прибыль в размере 1 200 тыс. руб. направить в резервный фонд Общества. Остальную прибыль не распределять, дивиденды не начислять, а направить 3 041 тыс. руб. в фонд развития производства. Денежные средства из фонда развития производства использовать на запланированные ремонтно-строительные работы в 2017 году, в том числе:

- Установить и сдать в эксплуатацию собственную электроподстанцию на 360 квт.
- Газифицировать здание детского сада,
- Заменить существующую систему отопления на твердом топливе в здании детского сада,
- Сделать капитальный ремонт склада литер VII,
- Установить пожарную сигнализацию в помещениях клуба-столовой, заводоуправления, цеха, магазинов №6, №9;

5. Энергетические ресурсы, используемые обществом в отчетном году

№ п.п.	Наименование энергетического ресурса	Объем использованного ресурса	Стоимость
1	Тепловая энергия	4,63336 Гкал	13,9 тыс. руб.
2	Электрическая энергия	341 647 кВт	1 720,35 тыс. руб.
3	Газ природный	20 909 м. куб	165,43тыс. руб.

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 и их дальнейшая эксплуатация существенно повысят престиж имущественного комплекса и привлекательность для арендаторов.

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

Решение о выплате дивидендов не принималось. Дивиденды не объявлялись 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 может существенным образом повлиять на показатели финансово-хозяйственной деятельности, можно отметить рыночные риски, основанные на повышении уровня конкуренции. Общество предполагает в качестве стратегий управления рисками, 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, поддерживает репутацию 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 отсутствуют.

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.

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

Данные сделки в отчетном году, не заключались

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

Данные сделки 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 (%):
Баден	Вера	Никифорова	1939	высшее	пенсионер	0,0043	0,0043
Волошина	Алла	Андр	1963	среднетехни	акционерное	0,0082	0,0082

		еевна		ческое	общество		
Князева	Елена	Евгеньевна	1979	высшее	акционерное общество "КУРС"	0	0
Курзин	Александр	Иванович	1974	высшее	Управление капитального строительства администрации г. Симферополя, заместитель начальника по строительству	0,0330	0,0330
Нагапетян	Карина	Давидовна	1985	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 Общества. Генеральный директор Общества назначается Наблюдательным Советом сроком на 3 (три) года. 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	29 июня 2015 года	0,7469	0,7469

					обществ о "КУРС"			
--	--	--	--	--	------------------------	--	--	--

14. Сделка по приобретению акций акционерного общества генеральным директором совершалась. (Договор купли-продажи ценных бумаг от 03 ноября 2016г.) Приобретено 2020 (две тысячи двадцать) штук акций на сумму 2020 руб.00коп. (Две тысячи двадцать руб.00коп.), что составляет 0,0069% уставного капитала эмитента.

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 864 152,14 рублей.

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.

Сведения о вознаграждении и компенсации расходов Единоличного исполнительного органа Общества не раскрываются с учетом установленного в Обществе режима конфиденциальности в отношении данной информации.

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

12. Сведения о чистых активах эмитента

Стоимость чистых активов на 31 декабря 2016 года составляет 29 316 тыс. рублей. Размер уставного капитала составляет 21 826 тыс. рублей. Соотношение стоимости чистых активов Общества и размера уставного капитала отвечает требованиям законодательства РФ.

13. 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.

14. Прочие сведения

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»



пронумеровано, прощено и
скреплено печатью на 10
(десять) листах



Генеральный директор
ООО "КУРС"
И.В. Дубовская И.В.