

**Утвержден:**  
Общим собранием акционеров  
Акционерного общества "КУРС"  
Протокол № 1/2016 от 30 марта 2016 г.

**Предварительно утвержден:**  
Заседанием Наблюдательного совета  
Акционерного общества "КУРС"  
Протокол № 1/2016 от 03 февраля 2016 г.

# **ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**

**Акционерное общество "КУРС"**

**за 2015 год**

**г.Симферополь  
2016 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](mailto: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, является членом СРО НП МоАП и 06 марта 2015г. включена в реестр аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов некоммерческого партнерства «Московская аудиторская палата» за основным регистрационным номером записи (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 нахождение реестродержателя:** ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ "ВАШ ВЫБОР", 295017, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Скрипниченко, д. 30/13. Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00350 от 09.09.2014г.

**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 АО "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;
- Использование современных энергоэффективных технологий эксплуатации;
- Развитие прилегающей территории.

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

- обеспечение надежности и качества предоставления услуг для населения;
- 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**

29.06.2015г. 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 решались следующие вопросы:

- о досрочном прекращении полномочий Генерального директора общества и утверждение кандидатуры единоличного исполнительного органа,
- о финансово-хозяйственной деятельности общества за 1-е полугодие 2015г.,
- о корректировке плана строительно-монтажных работ на 2015г.,
- об утверждении бюджетного плана на 2016г.,

- об утверждении отчета Генерального директора о финансово-хозяйственной деятельности общества за 2015г и плана деятельности на 2016г.
- о предварительном утверждении годового отчета Общества за 2015г.
- о рассмотрении годовой бухгалтерской отчетности за 2015 год, в том числе о рекомендациях по распределению прибыли и убытков Общества по итогам 2015 финансового года.
- об утверждении решения о созыве годового общего собрания акционеров.

В 2015г. Общество выполнило поставленные собранием задачи, в том числе:

- отремонтированы внутренние помещения здания лаборатории;
- проведено отопление в здание лаборатории;
- проведена пожарная сигнализация в помещениях детского сада, лаборатории, магазина №1, магазина №3;
- сделана охранная сигнализация в зданиях заводууправления и магазина №3.

Основные показатели деятельности акционерного общества за 2015 год, в тыс. руб.

Наименование показателя:	Год:
	<b>2015</b>
Размер активов	25 495
Размер собственных средств	3 666
Стоимость чистых активов	25 075
Размер кредиторской задолженности	309
Выручка от реализации	11 831
Прибыль от реализации	9 632
Чистая прибыль	2 983

Наблюдательный совет рекомендует прибыль в размере 1 200 тыс. руб. направить в резервный фонд Общества. Остальную прибыль не распределять, дивиденды не начислять, а направить 1 783 тыс. руб. в фонд развития производства. Денежные средства из фонда развития производства использовать на запланированные ремонтно-строительные работы в 2016 году, в том числе:

- ремонт крыши конторы №1: заменить шифер на металлопрофиль;
- разработка проекта газификации здания детского сада;
- установка пожарной сигнализации в помещениях клуба-столовой, заводууправления, магазина №9;
- разработка проекта строительства мансардной кровли магазина №1;
- асфальтирование территории Общества;

#### 5. Энергетические ресурсы, используемые обществом в отчетном году

№ п.п.	Наименование энергетического ресурса	Объем использованного ресурса	Стоимость
1	Тепловая энергия	5,45983 Гкал	16,07 тыс. руб.
2	Электрическая энергия	290 906 кВт	1 374,97 тыс. руб.
3	Газ природный	18 578 м. куб	155,21тыс. 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 высококлассного 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	Никифоровна	1939	высшее	пенсионер	0,0043	0,0043
Волошина	Алла	Андр	1963	среднетехни	акционерное	0,0082	0,0082

		евна		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
Ефремова	Елена	Николаевна	1973	высшее	акционерное общество "КУРС"	0	0

Изменения в составе Наблюдательного совета: 10.08.2015 года выбыл член Наблюдательного совета Ефремова Е.Н. В соответствии с законодательством и Уставом Общества кворум для проведения заседаний и принятия решений Наблюдательным советом сохранился.

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
----------------------	----------	------	-----------	---------------	--------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	--

								ле (%):	капитале эмитента
Генеральный директор	Добровольская	Татьяна	Станиславовна	1957	высшее	акционерное общество "КУРС"	29 июня 2015 года	0,7399	0,7399

Сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества генеральным директором не совершались.

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 472907,20 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 2015 года составляет 25 075 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»



Добровольская Т.С.

Ф.И.О.

подпись