

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием

акционеров АО «Развитие»

Генеральный директор

АО «Развитие»



И.Н.Костин

Протокол годового собрания акционеров

№ от 08 июня 2017 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества

«Развитие»

за 2016 год

г. Астрахань
2017 г.

Содержание

1. Деятельность общества. Положение общества в отрасли.....	3
2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.....	3
3. Отчет совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.....	3
4. Перспективы развития акционерного общества.....	5
5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества.....	5
6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.....	5
7. Отчет о крупных сделках.....	6
8. Отчет о сделках с заинтересованностью.....	6
9. Состав совета директоров.....	6
10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества.....	6
11. Состояние чистых активов.....	7
12. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.....	7

I. Деятельность общества. Положение общества в отрасли.

Акционерное общество «Развитие» образованно путем выделения из ОАО ПК «Астраханский» на основании протокола №2/14 внеочередного общего собрания акционеров от 17.09.2014г. Акционерное общество «Развитие» зарегистрировано 11.02.2015г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №6 по Астраханской области за ОГРН №1153025000490, ИНН 3025014191, КПП 302501001.

Место нахождения и Юридический адрес: г. Астрахань, ул. Джона Рида, 6А, контактный телефон: +7 (8512) 352062, факс: +7 (8512) 352063, адрес электронной почты: karon98@mail.ru.

Размер уставного капитала – 176 020 рублей. Уставный капитал АО «Развитие» сформирован за счет собственных средств (в том числе добавочного капитала, нераспределенной прибыли) ОАО ПК «Астраханский».

Вид акций – акции обыкновенные именные бездокументарные неконвертируемые, количество – 17 602 шт., номинальная стоимость одной акции – 10 рублей. Государственный регистрационный номер выпуска акций: 1-01-62835-Р, дата государственной регистрации: 23.10.2014 г.

Среднесписочная численность работников общества за 2015 г. – 1 человек.

Количество акционеров, зарегистрированных в реестре, в том числе количество акционеров, внесенных в список акционеров, имеющих право на участие в годовом общем собрании – 298 человек.

Полное наименование и адрес реестродержателя: АО "Независимая регистраторская компания", 414040, г. Астрахань, ул. Победы, д.41, Телефон/Факс: +7 (8512) 24-10-40, +7 (8512) 24-10-70.

Полное наименование и адрес аудитора общества: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «ЦАС «Спектр-Аудит», 414057, г. Астрахань, проезд Н.Островского, дом 4, офис 057, телефон/факс +7 (8512) 33-35-55.

АО «Развитие» на праве собственности принадлежит земельный участок по адресу г. Астрахань, ул. Джона Рида, 6А, общей площадью 17 849,00 кв.м., производственные и бытовые помещения на данном земельном участке общей площадью 8 177,30 кв.м.

II. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Основное направление деятельности общества – сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

20.10.2015г. между АО «Развитие» и ООО Кондитерской фабрикой «КАРОН» был заключен договор аренды недвижимого имущества с условием об улучшении арендуемого имущества и о соответственном уменьшении арендной платы за определенный период. В аренду переданы производственные помещения общей площадью 5 333,2 кв.м. Основной вид деятельности ООО КФ «КАРОН» - производство кондитерских изделий.

11.01.2016г. между АО «Развитие» и ИП Маркушиным С.С., ИП Бровченко Е.В., ИП Германовым А.В. заключены договора аренды недвижимого имущества общей площадью 128,36 кв.м. Основной их вид деятельности – торговля оптовая и розничная.

Доход АО «Развитие» от сдачи внаем собственного нежилого недвижимого имущества ООО КФ «КАРОН» за период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г. составил 792 026,28 руб., что составляет 100% от общей суммы доходов, полученных обществом в 2016 г.

III. Отчет совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Согласно разделительному балансу ОАО ПК «Астраханский» от 17.09.2014 г. и акту приема-передачи имущества от 11.02.2015г. АО «Развитие» приняло к учету основные средства на общую сумму 11 923 686,79 руб.

Согласно учетной политике Акционерного общества сроки полезного использования основных средств определяются по Классификации основных средств, утвержденной постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1., амортизация по всем объектам основных средств начисляется линейным способом, переоценка основных средств не производится. Сумма начисленной амортизации за 2016г. составила 291 961,92 руб. Остаточная стоимость основных средств на конец года – 11 388 423,27 руб.

АО «Развитие» сдает имущество в аренду. Остаточная стоимость переданного имущества на конец 2015г. – 10 921 243,80 руб., на конец 2016г. – 10 641 957,24 руб.

По состоянию на 31.12.2016г. сомнительная задолженность отсутствует. Оценочных обязательств нет. Финансовые вложения отсутствуют.

Дебиторская задолженность Акционерного общества «Развитие» на 31.12.2016 г. составляет 650,55 руб. – задолженность ИП Германова А.В. по договору аренды недвижимого имущества от 11.01.2016г. за период с октября по ноябрь 2016г.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам на 31.12.2016г. составляет 18738,06 руб.: задолженность перед Акционерным обществом "Независимая регистраторская компания" за ведение реестра акционеров в 4 квартале 2016г. и предоставление выписки из реестра акционеров за декабрь 2016г..

Кредиторская задолженность по уплате налогов и сборов на 31.12.2016 г. составляет 74 905,90 руб., в том числе 21 328,62 руб. - упрощенный налог, связанный с применением с упрощенной системой налогообложения со сроком уплаты до 31.03.2017 г., 53 266 руб. - земельный налог за 2016г. со сроком уплаты до 31.03.2016г., 98 руб. – НДФЛ за декабрь 2016г., 213,28 руб. – страховые взносы за декабрь 2016г. со сроком уплаты до 16.01.2017г. Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

АО «Развитие» имеет один расчетный счет № 40702810305000000569, открытый в Отделении №8625 Сбербанка России г. Астрахани.

Остаток денежных средств на счете по состоянию на 31.12.2016 г. – 4593,21 руб.

Остаток денежных средств в кассе АО «Развитие» на 31.12.2016г. – 896,19 руб.

По итогам 2016г. доход, полученный акционерным обществом от сдачи имущества в аренду по договору с ООО КФ «КАРОН», ИП Бровченко Е.В., ИП Германовым А.В., ИП Маркушиным С.С., ИП Аптекарь И.Н., составил 792 026,28 руб.

Затраты АО «Развитие» за 2016 г. составили 721 862,77 руб.

Затраты

Показатели	тыс.руб.	
	за 2016 г.	за 2015 г.
Амортизация	292	243
Информационное сопровождение (услуги реестродержателя, экспертиза)	177	38
Оплата труда	6	
Страховые взносы	2	
Почтовые расходы	7	
Услуги нотариуса	3	
Земельный налог, экологические платежи	235	39
Итого	722	320

Прочие расходы АО «Развитие» в 2016 г. составили 147 736,70 руб.

Прочие расходы

Показатели	тыс.руб.	
	за 2016 г.	за 2015 г.

Услуги банка	16	7,7
Возмещение затрат АО «ПК Астраханский» на оплату земельного налога до момента регистрации права собственности	132	
Госпошлина за регистрацию прав собственности на объекты недвижимости		308,6
Итого	148	316,3

Убыток до налогообложения по итогам 2016 г. составил (-77 573,19) руб. Налог, начисленный в связи с применением упрощенной системы налогообложения, составил 49 360,18 руб. ($822\,669,71 \cdot 6\%$). Совокупный финансовый результат за 2016 г. составил (-126 933,37) руб.

Так как АО «Развитие» не имеет конвертируемых ценных бумаг и договоров купли-продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости, в бухгалтерской отчетности сумма разведенной прибыли (убытка) на акцию не указывается.

В 2016г. АО «Развитие» понесло расходы на проведение оценки стоимости земельного участка с целью снижения земельного налога, а так же возместила затраты АО ПК «Астраханский» на оплату земельного налога за 2015г. до момента регистрации права собственности, в связи с этим по итогам 2016г. был получен убыток.

Убытки АО «Развитие» в 2016г. составили 126,9 тыс. руб., что на 397,5 тыс. руб. меньше, чем за 2015г. Выручка предприятия за 2016г. возросла на 673 тыс. руб. по сравнению с 2015г. В деятельности предприятия прослеживается положительная тенденция и, несмотря на полученные убытки в 2016г., руководство АО «Развитие» намерено осуществлять свою деятельность непрерывно.

IV. Перспективы развития акционерного общества.

Поскольку далеко не все организации г.Астрахани имеют достаточное количество свободных средств на приобретение помещений для хранения своего товара, аренда складов и производственных помещений пользуется стабильно высоким спросом.

Руководством общества в 2017 г. планируется продолжать сдавать нежилое недвижимое имущество в аренду.

Финансовая и кредитная политика общества будет направлена на поддержание стабильности, прибыльности и повышение рентабельности общества.

Основным фактором, способным оказать негативное влияние на указанную деятельность, является снижение платежеспособности арендаторов в связи со сложившейся тяжелой экономической ситуацией в стране и, как следствие, снижение потребительского спроса.

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

АО «Развитие» было зарегистрировано и начало осуществлять предпринимательскую деятельность с 2015г., дивиденды в период существования общества не выплачивались.

VI. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

Основным фактором, способным оказать негативное влияние на указанную деятельность, является снижение платежеспособности арендаторов в связи со сложившейся тяжелой экономической ситуацией в стране и, как следствие, снижение потребительского спроса.

VII. Отчет о крупных сделках.

Сделок, признаваемых в соответствии со ст. 78 Федерального Закона от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» крупными в 2016 году акционерным обществом не совершалось.

VIII. Отчет о сделках с заинтересованностью.

В 2016 году Акционерное общество «Развитие» проводило следующие операции со связанными сторонами:

- ООО КФ «КАРОН», учредитель Аптекарь Е.Е.

1) Погашение займа по договору беспроцентного займа б/н от 02.07.2015г., выданного на срок до 31.12.2016г., на сумму 234 976 руб.

Итого погашено – 234 976 руб.

Задолженность на конец года отсутствует.

2) Оказание услуг по договору аренды недвижимого имущества от 20.10.2015г.

Оказано услуг – 726 600 руб.

Оплачено – 513 450 руб.

Зачтено в счет погашения по договору займа – 213 150 руб.

Задолженность на конец года отсутствует.

- Костин И.Н. – 1 000 руб.

Погашение беспроцентного займа б/н от 24.06.2016г., выданного на срок до 31.12.2016г., на сумму 1 000 руб.

Оплачено – 1 000 руб.

Задолженность на конец года отсутствует.

- ИП Бровченко Е.В.

Заключен договор аренды недвижимого имущества от 11.01.2016г.

Оказано услуг – 24 000 руб.

Оплачено – 30 000 руб.

Аванс на конец года – 6 000 руб.

Вознаграждение по сделкам со связанными сторонами в 2016 г. не выплачивалось.

IX. Состав совета директоров.

1. Бровченко Елена Викторовна (председатель совета директоров) – доли в уставном капитале общества не имеет, доли обыкновенных акций общества не имеет;

2. Байрамов Мунасибу Тофик-Оглы – доли в уставном капитале общества не имеет, доли обыкновенных акций общества не имеет;

3. Батаев Владимир Петрович - доли в уставном капитале общества не имеет, доли обыкновенных акций общества не имеет;

4. Костин Игорь Николаевич - доли в уставном капитале общества не имеет, доли обыкновенных акций общества не имеет;

5. Котова Венера Вагизовна - доли в уставном капитале общества не имеет, доли обыкновенных акций общества не имеет.

Выплата компенсаций членам Совета директоров расходов, связанных с осуществлением ими функций членов Совета директоров, не осуществлялась.

X. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества.

В соответствии с Уставом общества, руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества – генеральным директором.

Генеральный директор общества избирается Советом директоров общества сроком на 3 (три) года.

Генеральный директор общества с 11.02.2015г. по настоящее время – Костин Игорь Николаевич, 23.12.1972 г.р.

XI. Состояние чистых активов.

На 31.12.2016г. чистые активы общества составили 11 272 тыс. руб.

XII. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

АО «Развитие» официально не утвержден Кодекса корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако общество обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах», ФЗ «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. В обществе соблюдается порядок (процедура) проведения общего собрания акционеров в соответствии с положениями Устава общества и действующего законодательства. Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Общество зарегистрировалось на ленте новостей агентства экономической информации «ПРАЙМ», на котором производит обязательное раскрытие информации. До всех заинтересованных лиц в сети Интернет регулярно доводится информация об обществе в форме сообщений.

Генеральный директор



Костин И.Н.

Годовой отчет АО «Развитие» утвержден Советом директоров АО «Развитие».

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете, подтверждена аудиторским заключением за 2016г.