

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
АО «Костромадревпроект»
15 мая 2019 г.
Протокол № 8 от 15 мая 2019 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
АО «Костромадревпроект»
12 апреля 2019 г.
Протокол № 3 от 12 апреля 2019 г.

**Годовой отчёт
акционерного общества «Костромадревпроект»
за 2018 год**

Общие сведения

Акционерное общество «Костромадревпроект» (далее по тексту – Общество) создано в результате приватизации Государственного проектно-изыскательского института «Костромадревпроект» 30 марта 1993 года.

Юридический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 4.

Фактический адрес: 156000, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 4.

Дата государственной регистрации 24.06.2002г. Дата присвоения ОГРН 03.02.2003г. ОГРН 1034408616142.

Общество не имеет дочерних и зависимых подразделений.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно статье 5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» в редакции Федерального закона от 28.12.2010г. № 400-ФЗ.

Общество является микропредприятием. Согласно уведомлению ИФНС РФ от 19.12.2003 г. Обществом применяется упрощенная система налогообложения, с объектом налогообложения - доходы.

Высшим органом управления Общества является общес собрание акционеров.

Совет директоров Общества

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров в количестве 5 человек. За отчетный год произошли изменения в составе Совета директоров.

ФИО: Смирнов Александр Андреевич (председатель)

Год рождения: **1993**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Помощник управляющего предприятием
2017	наст. время	ООО «Костромалеспроект»	Единственный участник
2017	2018	АО «Костромадревпроект»	Председатель Совета директоров, ВРИО генерального директора

2018	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Председатель Совета директоров, управляющий
------	-------------	-------------------------	---

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 2974 акции.

ФИО: Смирнов Михаил Андреевич

Год рождения: **1988**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2006	2014	ЗАО «Волжская инвестиционная компания»	Член Совета директоров
2006	2014	ЗАО «Мерано»	Член Совета директоров
2008	2014	ЗАО «Торговый Дом «Партнер»	Член Совета директоров
2008	наст. время	ООО «Экватор»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Член Совета директоров
2009	наст. время	ООО «КСМЗ»	Директор, единственный участник
2011	2013	ООО «Крафт»	Директор
2011	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2012	2018	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «КСЗ»
2017	наст. время	ООО «Звездочка»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Смирнова Ирина Александровна

Год рождения: **1963**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2003	2017	Отделение по Костромской области Главного Управления Банка России по Центральному Федеральному округу	Главный экономист
2008	2014	ЗАО «Волжская инвестиционная компания»	Член Совета директоров
2008	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2008	наст. время	ООО «Браво Стар»	Единственный участник

2008	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Единственный участник
2011	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Герасимов Александр Владимирович

Год рождения: **1978**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	2012	ОАО "Костромадревпроект"	Генеральный директор, член Совета директоров
2008	2015	ООО «Костромалеспроект»	Директор
2008	наст. время	ООО «Костромапромпроект»	Директор
2015	наст. время	ИП Герасимов Александр Владимирович	Управляющий ООО «Костромалеспроект»
2012	2017	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «Костромадревпроект», член Совета директоров
2017	наст. время	АО "Костромадревпроект"	Заместитель генерального директора, член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Соколов Дмитрий Вадимович

Год рождения: **1995**

Образование: **неполное высшее**

Студент Московского института стали и сплавов.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	2018	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Николаев Вячеслав Евгеньевич

Год рождения: **1985**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		

2017	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Главный инженер
2018	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

Вознаграждение членам Совета директоров в отчетном году не начислялось и не выплачивалось.

Исполнительный орган Общества

Руководство текущей деятельностью Общества с 16.11.2017г. по 16.05.2018г. осуществлялось временно исполняющим обязанности генерального директора.

ВРИО Генерального директора АО «Костромадревпроект»:

ФИО: **Смирнов Александр Андреевич**

Год рождения: **1993**

Образование: **высшее**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 2974.

Зарплата устанавливалась согласно трудовому договору.

С 17.05.2018г. полномочия единоличного исполнительного органа АО "Костромадревпроект" переданы управляющему - индивидуальному предпринимателю по договору б/н от 17.05.2018г.

Управляющий АО «Костромадревпроект»:

ФИО: **Смирнов Александр Андреевич**

Год рождения: **1993**

Образование: **высшее**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 2974.

Вознаграждение устанавливалось согласно Договору оказания услуг единоличного исполнительного органа Управляющим от 17.05.2018г.

Приоритетные направления деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

Результаты работы Общества

Основным видом деятельности Общества в 2018 году являлась сдача в аренду собственного имущества.

Объем реализации составил 9479,0 тыс.руб., против 9277,0 тыс.руб. в 2017 году, т.е. на 2,2% больше уровня прошлого года.

Объем услуг по аренде увеличился по сравнению с 2017 годом за счет увеличения площадей, сданных в аренду.

В аренду было сдано 2554,27 м² рабочих площадей здания, что составило 97,1% от всех рабочих площадей.

Доходы, полученные от аренды, использовались, в основном, на содержание и ремонт административного здания, принадлежащего Обществу.

Дебиторская задолженность за услуги по аренде на 01.01.2019 года составила 959,4 тыс.руб.

В 2018 году были произведены следующие ремонтные работы: косметический ремонт в кабинетах № 4, 14, 37, 38, 42; восстановление и наладка охранной сигнализации. по-

жарной сигнализации, электрического кабеля; произведена замена светильников на общую сумму 2098,2 тыс.руб.

В 2018 году основные средства не приобретались.

Приобреталась спецодежда для слесаря и уборщиков служебных помещений на сумму 16,1 тыс.руб., инвентарь на сумму 35,5 тыс.руб.

Платежи в бюджет в 2018 году составили 1705,1 тыс.руб.

Платежи во внебюджетные фонды составили 825,8 тыс.руб. Общая сумма начисленных налогов и платежей во внебюджетные фонды составила 2530,9 тыс.руб., что составляет 26,7% от всех объемов реализации, в 2017 году - 23,2%.

Согласно бухгалтерскому балансу кредиторская задолженность на 01.01.2019 года составила 430,0 тыс.руб., против 375,0 тыс.руб. на 01.01.2018 года.

Кредиторскую задолженность составляли:

- текущие платежи в бюджет и во внебюджетные фонды – 339,5 тыс.руб.;
- задолженность поставщикам – 72,4 тыс.руб.;
- авансовые платежи по аренде – 18,1 тыс.руб.

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2019 года составила 15 человек, как на 01.01.2018г.

Среднемесячная зарплата работающих составила 14614 рублей.

Денежные средства на расчетном счете на 01.01.2019 года составили 16,0 тыс.руб., на депозитном счете 4100,0 тыс.руб.

По итогам работы Общества за 2018 год получен убыток в сумме 1911,0 тыс.руб., по итогам работы в 2017 году получена прибыль 1570,0 тыс.руб.

Оценка финансового состояния

Финансовое состояние является важнейшей характеристикой надежности Общества. Оно определяется имеющимся в распоряжении Общества имуществом и источниками его финансирования.

По данным бухгалтерского баланса общая стоимость активов Общества за 2018 год уменьшилась на 1856,0 тыс. руб. с 24695,0 тыс. руб. до 22839,0 тыс. руб. Уменьшение активов Общества произошло за счет уменьшения остатка денежных средств на расчетном счете и депозитных счетах на 1722,0 тыс.руб., увеличения дебиторской задолженности (краткосрочной) на 366,0 тыс.руб., уменьшения стоимости основных средств путем начисления амортизации на сумму 503,0 тыс.руб., увеличения стоимости запасов на 3,0 тыс.руб.

Собственный капитал Общества в 2018 году уменьшился на 1911,0 тыс. руб. вследствие получения по итогам работы за 2018 год убытка в сумме 1911,0 тыс. руб.

Обязательства Общества перед кредиторами за 2018 год выполнялись своевременно и в полном объеме, по состоянию на 31.12.2018 г. составили 430,0 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.18 г. составили 22409,0 тыс. руб.

Долгосрочных обязательств Общество не имеет.

Коэффициент текущей ликвидности на дату составления баланса составил 13,5. Данный коэффициент показывает, что Общество может погасить всю краткосрочную задолженность за счет наиболее ликвидных активов – денежных средств, активов Общества. За анализируемый период Общество сохранило способность погашать текущие обязательства по налогам и страховым взносам, заработная плата выплачивалась в установленные сроки.

Уставный капитал Общества

Изменения размера уставного капитала Общества за предшествующие 5 лет:

Увеличения и уменьшения величины уставного капитала в 2014 году не было.

По решению Совета директоров от 04.03.2014 г. в течение 2014 года на баланс Общества были приобретены собственные акции в количестве 46 штук на сумму 2990 рублей.

В 2015г. согласно решению Общего собрания акционеров (протокол № 3 от 29.05.2015г.) уменьшена величина уставного капитала на 4030 рублей путем погашения 62 обыкновенных акций, приобретенных Обществом на баланс. По состоянию на 31.12.2015г. размер уставного капитала составил 204360 рублей и разделен на 3144 обыкновенных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая.

Увеличения и уменьшения величины уставного капитала в 2016г., 2017г. и 2018г. не было. По состоянию на 31.12.2018г. размер уставного капитала составил 204360 рублей и разделен на 3144 обыкновенных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая.

Согласно п. 5.11. Устава Общества образован резервный фонд в размере 33,6 тыс.руб., что составляет 15% уставного капитала Общества.

Объемы использованных энергетических ресурсов

Объем использованных Обществом в 2018 году энергетических ресурсов составил:

- электрическая энергия – 212,6 тыс.кВт×час на сумму 1461,5 тыс.руб.;
- природный газ – 84,5 тыс.м³ на сумму 463,3 тыс.руб.;
- вода на хозяйственно-питьевые нужды и хоз.-бытовые стоки - 1963 м³ на сумму 94,8 тыс.руб.

Перспективы развития Общества

В перспективе Общество продолжит деятельность в виде сдачи в аренду собственного имущества. Других видов деятельности в перспективе не предусматривается.

Отчёт о выплате дивидендов.

В 2018 году дивиденды по акциям не объявлялись и не начислялись.

Перечень совершённых Обществом в отчётном году сделок

В отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными, не проводилось.

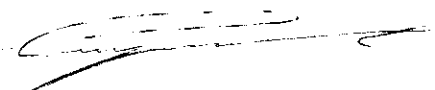
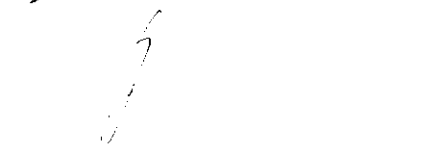
Сделок, признаваемых сделками, в которых имеется заинтересованность заинтересованных лиц Общества, не совершалось.

Основные факторы риска

Основным фактором риска в деятельности Общества является возросшая в последние годы конкуренция на рынке аренды офисных помещений в г. Костроме. На настоящий момент предложение на данном рынке превышает спрос, в связи с чем Обществом ведется постоянная работа по привлечению новых арендаторов за счет создания привлекательных условий для их деятельности на арендуемых площадях (в здании подключено индивидуальное газовое отопление, выполнен ремонт фасада здания, произведена замена оконных блоков, производится косметический ремонт кабинетов, предоставляется возможность использования сети Интернет и парковочных мест для индивидуального автотранспорта и т.д.).

Управляющий
АО «Костромадревпроект»

Главный бухгалтер

А.А. Смирнов

Н.Ф. Гришина