

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием акционеров
АО «Костромадревпроект»
17 мая 2017 г.
Протокол № 5 от 17 мая 2017 г.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
АО «Костромадревпроект»
14 апреля 2017 г.
Протокол № 3 от 14 апреля 2017 г.

**Годовой отчёт
акционерного общества «Костромадревпроект»
за 2016 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: 156961, г. Кострома, ул. Комсомольская, д. 4.

Фактический адрес: 156961, 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 малым предприятием. Согласно уведомлению ИФНС РФ от 19.12.2003 г. Обществом применяется упрощенная система налогообложения.

Высшим органом управления Общества является общее собрание акционеров.

Совет директоров Общества

Общее руководство деятельностью Общества осуществляет Совет директоров в количестве 5 человек. Изменений в составе Совета директоров за отчетный год не было.

Члены Совета директоров:

ФИО: Смирнов Андрей Валерьевич (председатель)

Год рождения: **1957**

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		
1998	наст. время	ООО «Торговый Дом «Партнер»	Директор
1998	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Председатель Совета директоров
2004	2013	ООО «Май»	Единственный участник

2006	наст. время	ООО «Волжская инвестиционная компания»	Директор, единственный участник
2006	наст. время	ООО «Лепесток»	Директор, единственный участник
2006	наст. время	ООО «РиК»	Директор, единственный участник
2008	наст. время	ООО «Костромалеспроект»	Единственный участник
2010	2016	ООО «Торговый дом «Стройматериалы»	Единственный участник
2010	наст. время	ООО «Стройматериалы»	Директор
2010	наст. время	ООО «Торговый дом «Стройматериалы»	Директор
2010	наст. время	ООО «Торговая фирма «Стройматериалы»	Директор, единственный участник
2012	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Председатель Совета директоров
2012	наст. время	ООО «Стрингер»	Директор, единственный участник
2016	наст. время	ООО «Сейнер»	Директор, единственный участник
2016	наст. время	ООО «Стройматериалы-Комплект»	Директор, единственный участник
1994	наст. время	АО «Костромадревпроект»	Председатель Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 2868 акций.

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
2008	наст. время	АО «Костромской судомеханический завод»	Член Совета директоров
2009	наст. время	ООО «КСМЗ»	Директор
2011	2012	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2011	2013	ООО «Краст»	Директор
2012	наст. время	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «КСЗ»
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	наст. время	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 А.В.	
2016	наст. время	ООО «Костромалеспроект»	Управляющий
2012	наст. время	ООО «Стрингер»	Управляющий предприятием АО «Костромадревпроект», член Совета директоров

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

ФИО: Кизимова Елена Владимировна

Год рождения: 1961

Образование: среднее специальное

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		
2002	2014	ООО «Торговый Дом «Партнер»	Помощник директора
2014	2016	ООО «Торговая фирма «Стройматериалы»	Помощник директора
2015	2016	АО «Костромской судомеханический завод»	Член Совета директоров
2016	наст. время	ООО «Стройматериалы-Комплект»	Помощник директора
2015	наст. время	АО «Костромской силикатный завод»	Член Совета директоров
2015	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

С 17.05.2012г. решением общего собрания акционеров полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации ООО «Стрингер». С 05.06.2012г. руководство текущей деятельностью Общества осуществляется управляющим предприятием АО «Костромадревпроект» по доверенности (генеральной), выданной ООО «Стрингер».

Управляющий предприятием АО «Костромадревпроект»:

ФИО: Герасимов Александр Владимирович

Год рождения: 1978

Образование: высшее

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет.

Зарплата устанавливается согласно трудовому договору.

Приоритетные направления деятельности Общества

Основным видом деятельности Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

Результаты работы Общества

Основным видом деятельности акционерного общества в 2016 году являлась сдача внаем собственного имущества.

Объем работ всех видов деятельности составил 8177,0 тыс.руб., против 7825,0 тыс.руб. в 2015 году, т.е. на 4,5% больше.

Объем реализации составил 8177,0 тыс.руб., против 7825,0 тыс.руб. в 2015 году, т.е. на 4,5% больше уровня прошлого года.

Объем услуг по аренде увеличился по сравнению с 2015 годом за счет увеличения площадей, сданных в аренду.

В аренду было сдано 1432,6 м² рабочих площадей здания, что составило 57,4% от всех рабочих площадей.

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

Дебиторская задолженность за услуги по аренде на 01.01.2017 года составила 637,2 тыс.руб.

В 2016 году были произведены следующие ремонтные работы: электропроводки в кабинетах № 1 и 38, заменено окно в кабинете 37, в туалетах 1 и 3 этажа, участок кровли. Сумма ремонтных работ составила 287,7 тыс. рублей.

В 2016 году основные средства не приобретались.

Приобреталась спецодежда для слесаря и уборщиков служебных помещений на сумму 7,6 тыс.руб.

Платежи в бюджет в 2016 году составили 691,4 тыс.руб.

Платежи во внебюджетные фонды составили 683,1 тыс.руб. Общая сумма начисленных налогов и платежей во внебюджетные фонды составила 1374,5 тыс.руб., что составляет 16,8% от всех объемов реализации, в 2015 году - 15,8%.

Согласно бухгалтерскому балансу кредиторская задолженность на 01.01.2017 года составила 236,0 тыс.руб., против 188,0 тыс.руб. на 01.01.2016 года.

Кредиторскую задолженность составляли:

- текущие платежи в бюджет и во внебюджетные фонды – 153,0 тыс.руб.;
- задолженность поставщикам – 55,8 тыс.руб.;
- авансовые платежи по аренде – 27,2 тыс.руб.

Среднесписочная численность работающих на 01.01.2017 года составила 15 человек, как на 01.01.2016г.

Среднемесячная зарплата работающих составила 11477 рублей.

Денежные средства на расчетном счете на 01.01.2017 года составили 687,4 тыс.руб., на депозитном счете 3050,0 тыс.руб.

По итогам работы Общества в 2016 году получена чистая прибыль 846,0 тыс.руб. против 2,0 тыс.руб. в 2015 году.

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 2016 год увеличилась на 894,0 тыс. руб. с 22092,0 тыс. руб. до 22986,0 тыс. руб. Увеличение активов Общества произошло за счет увеличения остатка денежных средств на расчетном счете на 483,0 тыс.руб., денежных средств, размещенных на депозитных счетах на 1450 тыс.руб., снижения дебиторской задолженности (краткосрочной) на 521,0 тыс.руб., уменьшения стоимости основных средств путем начисления амортизации на сумму 514,0 тыс.руб.

Собственный капитал Общества в 2016 году увеличился на 846,0 тыс. руб. вследствие получения нераспределённой прибыли 2016 года в сумме 846,0 тыс. руб.

Обязательства Общества перед кредиторами за 2016 год выполнялись своевременно и в полном объеме, по состоянию на 31.12.2016 г. составили 236,0 тыс. руб. Просроченной кредиторской задолженности Общество не имеет.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.16 г. составили 22750,0 тыс. руб.

Долгосрочных обязательств Общество не имеет.

Коэффициент текущей ликвидности на дату составления баланса составил 20,9. 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:

Изменения размера уставного капитала в 2012 г. не было. По решению Совета директоров Общество приобретало в течение 2012 г. на баланс собственные акции. Всего приобретено 244 акции на сумму 15860 рублей. По состоянию на 31.12.2012 г. размер уставного капитала составил 224250 рублей и разделен на 3450 обыкновенных, именных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая. Все акции размещены и оплачены.

В 2013 году согласно решению годового Общего собрания акционеров (протокол № 1 от 15.05.2013 г.) уставный капитал был уменьшен на сумму 15860 рублей путем погашения 244 обыкновенных акций. По состоянию на 31.12.2013 г. размер уставного капитала составил 208390 рублей и разделен на 3206 обыкновенных, именных, бездокументарных акций номинальной стоимостью 65 рублей каждая.

По решению Совета директоров от 10.06.2013 г. в течение 2013 года на баланс Общества были приобретены собственные акции в количестве 16 штук на сумму 1040 рублей.

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. не было, по состоянию на 31.12.2016г. 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 2016 году энергетических ресурсов составил:

- электрическая энергия – 239,9 тыс.кВт×час на сумму 1467,0 тыс.руб.;
- природный газ – 87,7 тыс.м³ на сумму 461,9 тыс.руб.;
- вода на хозяйственно-питьевые нужды и хоз.-бытовые стоки - 2088 м³ на сумму 92,6 тыс.руб.

Перспективы развития Общества

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

Отчёт о выплате дивидендов.

В 2016 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.

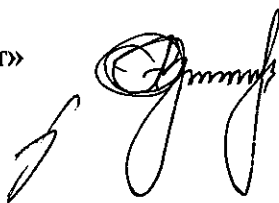
Сделок, признаваемых сделками, в которых имеется заинтересованность заинтересованных лиц Общества, не совершалось.

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.В. Герасимов

Н.Ф. Гришина