

Предварительно утвержден
Решением совета директоров
Протокол № 90 от 26.03.18

Утвержден: годовым общим собранием акционеров
АО «Трансаккорд» от 27.04.18 протокол № 24

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
О финансово-хозяйственной деятельности
АО «Трансаккорд»
за 2017 год

Оглавление

1	Общие сведения об акционерном обществе «Трансаккорд» по состоянию на 31.12.2017г.	3
1.1	Полное фирменное название	3
1.2	Место нахождения	3
1.3	Данные государственной регистрации	3
1.4	Информация о реестродержателе общества	3
1.5	Информация об аудиторе общества	3
1.6	Филиалы и представительства Общества	4
1.7	Размер уставного капитала	4
1.8	Состав совета директоров Общества и сведения о его членах	4
1.9	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа	5
1.10	Вознаграждение и компенсация расходов органам управления Общества	5
1.11	Дивидендная политика Общества	6
2.	Положение Общества в отрасли	6
2.1	Приоритетные направления деятельности общества.	6
2.2	Общая оценка результатов деятельности Общества	7
2.3	Хозяйственная деятельность	7
2.4	Информация об объеме затраченных энергетических ресурсов	8
2.5	Основные конкуренты Общества и факторы влияющие на конкурентоспособность Общества на рынке аренды недвижимости	9
2.6	Приоритетные направления деятельности, перспективы развития общества	9
2.7	Управление рисками	9
2.8	Сведения о крупных сделках	11
2.9	Сведения о сделках с заинтересованностью	11
2.10	Сведения о корпоративной политике общества	11

1. Общие сведения об акционерном обществе «Трансаккорд»
по состоянию на 31.12.2017г.

Акционерное общество "Трансаккорд" создано путем реорганизации в форме приватизации «Производственного автотранспортного объединения № 6».

1.1. Полное фирменное название: Акционерное общество «Трансаккорд». Сокращенное фирменное наименование АО «Трансаккорд».

1.2. Место нахождения: 630039 Российская Федерация, Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. Проезд 2-ой Воинский 42/2. Тел. 8(383)2625297, e-mail:ofis@transaccord.ru

1.3. Дата государственной регистрации общества :04.04.1994г. регистрационный номер (ОГРН):1025401905297 регистрирующий орган инспекция МНС России по октябрьскому району г. Новосибирска Новосибирской области.

ИНН: 5405116926 КПП:540501001

1.4. Информация о реестродержателе общества:

Акционерное общество «Межрегиональный специализированный финансово-промышленный регистратор «сибирский Реестр» (АО «Сибирский реестр)

ИНН 5407175878 ОГРН 1025403189790

Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг №050-13966-000001 от 19 марта 2004г.без ограничения срока действия

Адрес 630087, г. Новосибирск, проспект К.Маркса, 30, 6 этаж оф. 601.

1.5. Информация об аудиторе общества

Наименование: ООО Аудиторско-Консалтинговая Группа «Содействии» ИНН 5406563589/КПП 540701001

Место нахождения:630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 30/2, оф.403

Членство в саморегулируемой организации: СОА РСА (Ассоциация) ОРНЗ 11003004832

1.6. Филиалы и представительства Общества отсутствуют

1.7. Размер уставного капитала 101790 рублей, общее количество размещенных обыкновенных акций составляет 1017900 шт. при номинальной

стоимости одной обыкновенной акций 10коп. Привилегированных акций типа А и типа Б нет.

Общее число акционеров 176, включая 2 юридических лица
В 2017 году АО «Трансаккорд» эмиссию акций не осуществляло.

1.8. Состав совета директоров Общества и сведения о его членах.
В течение 2017 года в составе совета директоров работало 5 человек, которые были избраны на предыдущем собрании.

1. Ф.И.О. Бельфер Михаил Борисович
1960 год рождения.

Образование: высшее.

Сведения об основном месте работы

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1985	Настоящее время	АО «Трансаккорд»	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций: 22,496%/228987шт

Совершенные сделки в отчетном периоде: приобретение обыкновенных акций в количестве 32487 шт. по номинальной цене 10коп. за 1 акцию у акционеров.

2. Ф.И.О. Железняков Сергей Владимирович
1965 год рождения.

Образование: высшее.

Сведения об основном месте работы

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2000	Настоящее время	АО «Трансаккорд»	Технический директор

Доля участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций: 0,51%/5201шт

Совершенные сделки в отчетном периоде: сделки не совершались

3. Ф.И.О. Поленков Николай Иванович
1951 год рождения.

Образование: высшее.

Сведения об основном месте работы

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1985	Настоящее время	АО «Трансаккорд»	начальник гаража

Доля участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций: 1,18%/12044 шт

Совершенные сделки в отчетном периоде: сделки не совершались

4. Ф.И.О. Фогаянц Андрей Данилович

1960 год рождения.

Образование: высшее.

Сведения об основном месте работы

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2008	Настоящее время	АО «Трансаккорд»	Главный бухгалтер

Доля участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций: 1,71%/17424 шт

Совершенные сделки в отчетном периоде: сделки не совершались

5. Ф.И.О. Бельфер Дмитрий Михайлович

1987 год рождения.

Образование: высшее.

Сведения об основном месте работы

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	Настоящее время	АО «Трансаккорд»	зам. ген. директора по коммерческой работе

Доля участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций: 7,19%/73194 шт

Совершенные сделки в отчетном периоде: приобретение обыкновенных акций в количестве 1300 шт. по номинальной цене 10 коп. за 1 акцию у акционеров.

1.9. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа

Ф.И.О. Бельфер Михаил Борисович

1960 год рождения.

Образование: высшее.

Сведения об основном месте работы

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1985	Настоящее время	АО «Трансаккорд»	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества/обыкновенных акций:
22,496%/228987шт

приобретение обыкновенных акций в количестве 32487 шт. по номинальной цене 10коп. за 1 акцию у акционеров.

1.10. Вознаграждение и компенсация расходов органам управления Общества:

Вознаграждений лицам, занимающим должности в совете директоров в 2017г. не выплачивалось. Генеральному директору и членам совета директоров, как работникам Общества, начислялась заработная плата в соответствии со штатным расписанием и трудовыми договорами.

1.11. Дивидендная политика Общества:

Дивиденды по акциям Общества выплачиваются из чистой прибыли Общества за текущий год.

Решение о выплате годовых дивидендов, размере дивидендов и форме его выплаты принимается общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров Общества. Размер годовых дивидендов не может быть больше рекомендованного Советом директоров Общества.

В соответствии с решением предыдущего собрания выплата дивидендов не производилась.

2. Положение Общества в отрасли.

2.1. Приоритетные направления деятельности общества.

Акционерное общество "Трансаккорд" создано путем реорганизации в форме приватизации «Производственного автотранспортного объединения № 6» и ведет свою историю с 1953 года. Основными направлениями деятельности общества в первые годы его развития являлись: оказание транспортных услуг предприятиям народного хозяйства и частным лицам, ремонт автомобильного транспорта.

В связи с изменившейся экономической ситуацией Общество переориентировало направление своей основной деятельности, сделав сдачу в аренду производственных и офисных помещений основным видом экономической деятельности.

Сегодня АО «Трансаккорд» это стабильно развивающееся предприятие на рынке аренды складской и офисной недвижимости, зарекомендовавшее себя как надежный партнер.

Общество продолжает оказывать транспортные услуги, услуги по прохождению предрейсового медицинского освидетельствования водителей, техническому обслуживанию и ремонту автомобилей.

2.2. Общая оценка результатов деятельности Общества

Выручка от реализации всех видов услуг в 2017 году составила 34948 тыс. рублей, что на 8936 тыс. руб. больше чем в 2016 году. Этот результат был достигнут благодаря передаче в аренду ранее не занятых новых складских помещений, сданных в эксплуатацию в 2015 и 2016 годах, передачи в аренду ранее не сдаваемых площадей, приведению к требованиям потенциальных арендаторов мест общего пользования (коридоры, лестничные марши, туалеты), увеличению арендных ставок.

Доходы от перевозок автомобильным транспортом по сравнению с 2016 годом выросли и составили 2876 тыс.руб, что на 1 млн руб. больше чем в 2016г.

Выручка от предоставления услуг по прохождению предрейсового медицинского осмотра водителей составила за 2017 год - 1261 тыс. рублей.

Затраты Общества за 2017 год составили 34032 тыс. рублей. Основные статьи затрат включают в себя следующее:

Фонд оплаты труда: 8445 тыс.рублей

Отчисления на социальные нужды 2595 тыс. рублей;

Материальные затраты: 6634 тыс. рублей;

Амортизация: 688 тыс.рублей

Прочие затраты 15669 тыс. рублей.

По итогам основной хозяйственной деятельности Общество получило прибыль в размере 261 тыс. рублей, но АО «Трансаккорд» имеет депозитные счета в АКБ «ИНВЕСТБАНК» (ОАО) на общую сумму 12 000 000. рублей. В связи с лишением банка лицензии и проведении процедуры банкротства банка на указанную сумму сформирован резерв по сомнительным долгам. В настоящее время Обществом предпринимаются определенные действующим законодательством меры по возврату денежных средств.

Таким образом, в 2017 году Обществом получен убыток в размере 11739 тыс. руб.

2.3. Хозяйственная деятельность

Ежегодно в АО «Трансаккорд» разрабатывается и выполняется план подготовки предприятия к зиме. План включает в себя перечень необходимых мероприятий для поддержания сооружений, коммуникаций, оборудования и территории в исправном состоянии, а так же включает в себя перечень работ по улучшению качеств передаваемых в аренду помещений.

Основные пункты плана, выполненные в 2017 году:

1. Реконструкция ливневой канализации
2. Замена окон в здании тёплой стоянки гаража

3. Ремонт офисных помещений № 101, 201, 202, 204, 205 в здании «авторемонтной мастерской»
4. Ремонт двух ворот в здании АРМ
5. Ремонт помещения площадью 45 м² и 77 м²
6. Ремонт коридоров первого и второго этажа здания «Авторемонтная мастерская»
7. Ремонт офисного помещения №204 в здании «Оздоровительно-бытовой корпус».
8. Ремонт офисных помещений в здании «Административного корпуса» №107, 109, 106, 112, 218.
9. Ремонт стены в здании «центральный склад»
10. Ремонт швов и трещин асфальтобетонного покрытия песчанно-битумной мастикой.

2.4. Информация об объеме затраченных энергетических ресурсов

Наименование	объем
Газ (для котельной)	310400 м ³
Электроэнергия	826663 кВтч
Дизельное топливо	42379 л
Бензин Аи92	259 л
Бензин А80	2264 л
Газ (в автомобиль снабжения)	2223 л
Вода	3519 м ³

Иные виды энергетических ресурсов для осуществления производственной деятельности в отчётном году обществом не использовались

2.5. Основные конкуренты Общества и факторы влияющие на конкурентоспособность Общества на рынке аренды недвижимости.

Основными конкурентами Общества на рынке сдачи в аренду нежилой недвижимости являются юридические и физические лица- владельцы нежилой коммерческой недвижимости находящейся на всей территории г. Новосибирска.

Основными клиентами Общества могут являться юридические и физические лица, осуществляющие деятельность на территории г. Новосибирска, Новосибирской области, Сибирского Федерального округа, которым необходим склад, производственное помещение либо офис в г. Новосибирске.

В качестве факторов, влияющих на конкурентоспособность Общества на рынке можно выделить:

- Удобное географическое положение территории. Близость к центру города, выезду из города Новосибирска в направлении Кемеровской об-

ласти, Алтайского края. Близость и удобство выезда к Бугринскому и Коммунальному мостам.

- Большая площадь асфальтированной территории.
- Наличие собственной котельной.
- Наличие собственного парка техники, позволяющего содержать дороги внутри предприятия в зимний период.
- Помещения и территория постоянно содержатся в хорошем техническом состоянии.

2.6. Приоритетные направления деятельности, перспективы развития общества.

В обществе приняты следующие стратегические направления:

Объекты недвижимости принадлежащие Обществу в настоящий момент заполнены арендаторами не в полном объеме, новые объекты, введенные в эксплуатацию не заняты арендаторами. Основным направлением деятельности общества в 2018 году планируется поиск арендаторов и создание благоприятных условий для них. Дальнейшее освоение незадействованных участков, приспособленных под строительство новых помещений, будет возможно при устойчивом финансовом положении Общества, которое напрямую связано с количеством занятых арендаторами помещений. Таким образом, основной задачей Общества является сдача площадей в аренду и поддержание их в надлежащем состоянии.

Общество не планирует развивать такое направление своей деятельности, как транспортные услуги, услуги по прохождению предрейсового медицинского освидетельствования водителей, но эти направления необходимо поддерживать на существующем уровне и наращивать объемы всеми доступными для Общества возможностями.

2.7. Управление рисками

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, можно определить следующие риски:

- Страновые и региональные риски

Рост цен на энергоносители:

Причина: пересмотр тарифов.

Последствия: дальнейший рост цен на входящие материалы и повышение тарифов для арендаторов.

Мероприятия по снижению рисков: анализ структуры себестоимости услуг для выявления резервов для ее снижения.

Влияние на бизнес АО «Трансаккорд»: увеличение цен на услуги и повышение тарифов для арендаторов.

Вероятность данного сценария: вероятность можно оценить как высокую. В случае ухудшения ситуации в регионе, которое не было спрогнозировано Обществом заранее, планируется оперативно разрабатывать и применять все необходимое для устранения негативного влияния данных изменений на свою деятельность.

- **Финансовые риски**

Финансово-хозяйственная деятельность Общества подвержена рискам вследствие инфляционных процессов: риск потерь, связанных с потерями в реальной стоимости дебиторской задолженности при существенной отсрочке или задержке платежа;

Инфляционный риск: Влияние инфляции на деятельность АО «Трансаккорд» заключается в возможном снижении реальных доходов предприятия в связи с инфляционными процессами в экономике в целом. Для снижения отрицательного влияния инфляции Общество проводит мероприятия по оптимизации издержек, в том числе по максимально возможному регулированию цен на закупаемую продукцию.

- **Правовые риски**, связанные с деятельностью Общества, в том числе риски, связанные с изменением налогового законодательства: увеличение налогообложения или ухудшение налогового климата может напрямую влиять на финансовое положение Общества;

- **Риски**, связанные с проверками внешними контролирующими органами. Контролирующие органы проводят проверки объектов АО «Трансаккорд», руководствуясь Федеральным законом № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». По их результатам возможна приостановка эксплуатации действующих и строительства новых объектов, а также наложение административного взыскания на предприятие и должностных лиц. Для минимизации данного риска, в рамках технического перевооружения реализуются мероприятия, направленные на приведение объектов АО «Трансаккорд» к требованиям норм и правил внешних контролирующих органов, и организована работа по производственному контролю. Ежегодно на предприятии разрабатывается План действий по управлению риском. За 2017 год мероприятия, предусмотренные планом действий, выполнены.

Задачи и цели в области управления рисками:

- Общество управляет рисками в целях: обеспечения легитимности своей деятельности во всех сферах;
- Исключение или минимизации рисков Общества в процессе планирования хозяйственной деятельности и заключения сделок;

- Заблаговременной разработки и планирования алгоритма действий Общества, направленного на минимизацию последствий наступления риска.

Основные задачи управления рисками:

- Организация управления рисками на единой основе;
- Вовлечение в процедуры управления рисками всех подразделений, которые могут предотвратить их возникновение;
- Установление единых принципов выявления, оценки и контроля над рисками.

2.8. Сведения, о сделках совершенных в 2017 году, признаваемых в соответствии с законом об «Акционерных обществах» крупными сделками.

Крупных сделок в 2017 году Общество не совершало.

2.9. Сведения, о сделках совершенных в 2017 году, признаваемых в соответствии с законом об «Акционерных обществах» сделками с заинтересованностью.

В 2017 году АО «Трансаккорд» провело операции с аффилированными лицами, предварительно одобренные собранием акционеров:

-договор беспроцентного займа б/н от 19.12.2017 г. с ООО «СТД-Тогучин» в сумме 500 тыс. рублей;

2.10. Сведения о корпоративной политике общества

Корпоративное поведение влияет на экономические показатели деятельности общества

и на способность привлекать капитал, необходимый для экономического роста. Общество стремится следовать принципам и рекомендациям, заложенным в Кодексе корпоративного поведения, рекомендованным к применению Распоряжением ФКЦБ от 04.04.2002 года

№421/р «О рекомендации к применению Кодекса корпоративного поведения».

Обществом не утвержден внутренний документ – Кодекс корпоративного поведения регламентирующий все сферы взаимодействия с акционерами и инвесторами. Органы управления осуществляют свои функции, следуя принципам Кодекса корпоративного поведения, основным из которых является строгая защита прав акционеров и инвесторов. Все существенные решения принимаются собранием акционеров Общества

В соответствии с положением от 30.12.2014 №454-П Общество регулярно раскрывает информацию для заинтересованных лиц. Общество публи-

кует в ленте новостей агентства экономической информации «Прайм» (ЗАО АЭИ «Прайм») сообщения о дополнительных сведениях не позднее одного дня с момента их наступления. Общество также размещает информацию о дополнительных сведениях в Интернете не позднее двух дней с момента их наступления.

Единоличный исполнительный орган общества – Генеральный директор не признавался виновным в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления, не имел административных наказаний за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг.

Решением собрания акционеров ежегодно утверждается ревизионная комиссия (ревизор) и аудитор Общества.

АО «Трансаккорд» раскрывает информацию о себе в соответствии с требованиями законодательства РФ на официальном веб-сайте, расположенном в сети Интернет по Адресам: disclosure.prime.ru и transaccord.ru.