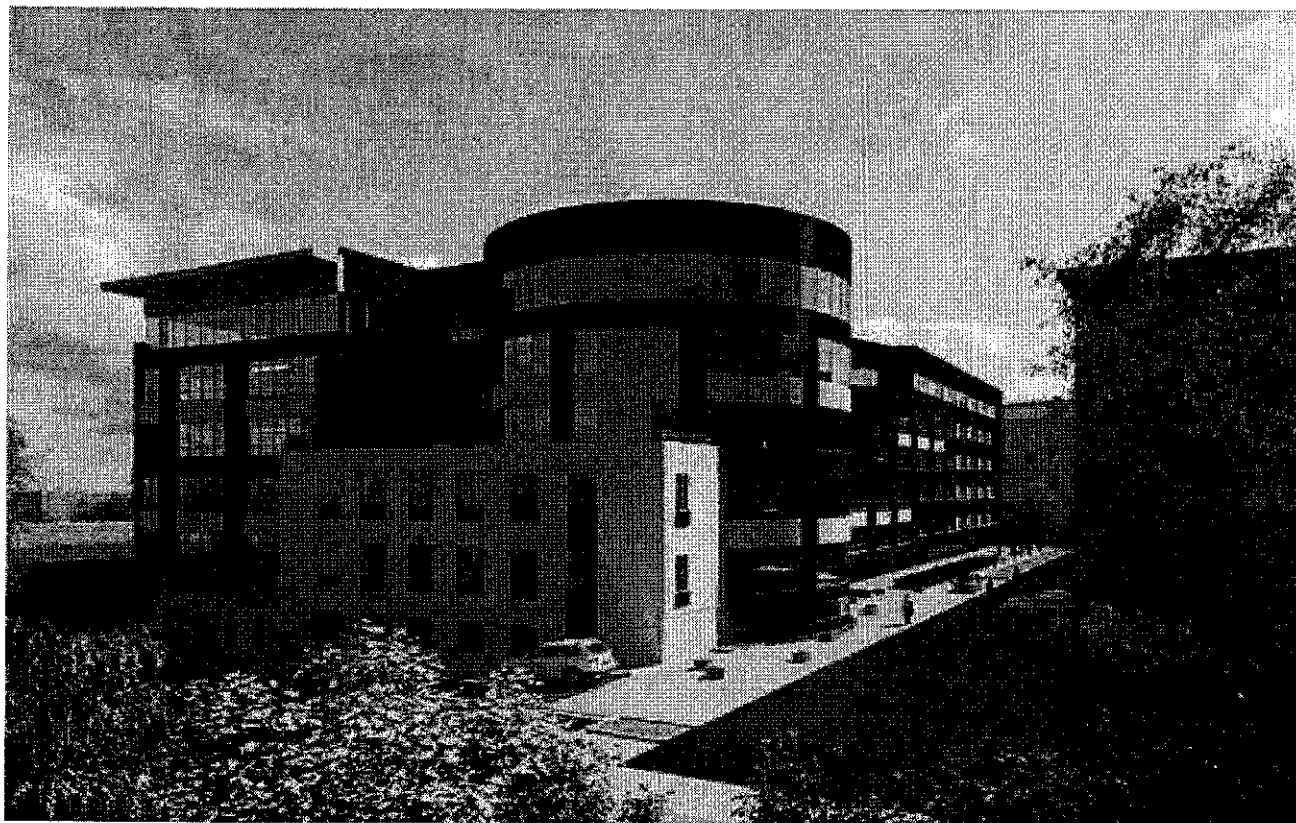


**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Закрытого акционерного общества**  
**«Мебельная фабрика «Ольховская»**  
**за 2020 год**



**Полное наименование Общества:**

**Закрытое акционерное общество «Мебельная фабрика «Ольховская»**

**Краткое наименование Общества: ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»**

**Адрес: Россия, 105066, г. Москва, ул. Ольховская дом 4**

**Тел.: 8-495-902-6296**

**E-mail: info@melnikoff.house**

**ИНН/КПП/ОГРН: 7701048324/ 770101001/ 1027739217923**

**Основной вид деятельности Общества: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**

## **1. Сведения о положении ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в отрасли.**

ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (далее – «Общество», «Компания») занимает земельный участок площадью 8778 кв. м, расположенный по адресу ул. Ольховская, вл. 4 (ЦАО, район Басманный г. Москвы), на основании договора аренды земли от 11.03.1996 №М-01-004555 сроком на 49 лет. Кадастровый номер земельного участка – 77:01:0003020:9.

Согласно градостроительному зонированию города Москвы земельный участок относится к зоне административно-делового назначения с высокоплотной застройкой средней этажности (5-7 этажей). В целом указанная территория является охранной зоной.

На арендуемом Обществом земельном участке расположены следующие объекты: корпус №1 - отремонтированное четырехэтажное здание площадью 6674,3 кв. м 1932 года постройки, инженерно-технический корпус №2 общей площадью 19 030 кв. м, введенный в эксплуатацию 27.09.2013, две трансформаторные подстанции: встроенная трансформаторная подстанция от сетей ЦАО «МОЭСК» (установленная мощность 1000 кВА) и трансформаторная подстанция от сетей ООО «Каскад-Энергосбыт» (установленная мощность 1910 кВА), а также встроенная газовая котельная в корпусе №1 мощностью 2,06 Мвт и крышная газовая котельная на кровле корпуса №2 мощностью 3 Мвт.

Критерием, определяющим классность зданий, а следовательно, положение в отрасли и ценовой сегмент на рынке коммерческой недвижимости, служит разработанная группой ведущих консультантов в сфере коммерческой недвижимости и объявленная на Московском исследовательском форуме классификация офисных зданий. В соответствии с данной классификацией корпус №2 относится к зданиям класса А, а корпус №1 - к зданиям класса Б+.

Другим основным критерием в определении ценовой политики на рынке коммерческой недвижимости является удачное местоположение объектов Общества.

Объекты расположены в ЦАО района Басманный г. Москвы по адресам: г. Москва, ул. Ольховская, д.4, корп.1; г. Москва, ул. Ольховская, д.4, корп.2, г. Москва, ул. Ольховская, д.4, корп.8. Басманный район находится в северо-восточной части Центрального административного округа. Площадь территории района составляет 837 га. На территории Басманного района расположены несколько станций метро и Курский вокзал. Район привлекателен как для бизнеса, так и для проживания.

Транспортная доступность к объектам ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» оценивается как хорошая. Ближайшая станция метро «Комсомольская» находится в восьми минутах ходьбы. Достаточно близко находятся станции метро «Красносельская» и «Бауманская» - в десяти минутах ходьбы. Недалеко от объекта, в 150 метрах, расположены остановки автобусов №№ 40, т88, т22, троллейбуса «Т». В непосредственной близости от метро «Комсомольская» располагаются Казанский, Ярославский и Ленинградский железнодорожные вокзалы, и станция Москва-Каланчёвская Алексеевской соединительной линии Московской железной дороги. Имущественный комплекс находится в 850 метрах от Третьего транспортного кольца (ТТК) и в 1 300 метрах от Садового кольца. Местоположение объектов оценивается как хорошее, дающее конкурентные преимущества в привлечении арендаторов. Это дает возможность получения стабильного дохода от эксплуатации, что обеспечивает инвестиционную привлекательность объектов.

Анализ объектов одной из ведущих компаний в области оценки недвижимости ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» показал, что удачное местоположение объектов и использование их в качестве офисных является наиболее целесообразным и обеспечивает максимальную рыночную стоимость.

## **2. Приоритетные направления деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».**

Приоритетными направлениями деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» являются аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества в пределах своей компетенции, определенной законодательством, Уставом и Положением о Совете директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». В своей деятельности Совет директоров руководствуется принципами

соблюдения интересов Общества и акционеров. Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в отчетном году как успешное.

### 3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» по приоритетным направлениям его деятельности.

Деятельность Совета директоров в 2020 году была направлена на формирование необходимых условий для сохранения стабильности работы ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» и его развития как рентабельного инвестиционного проекта в области коммерческой недвижимости, повышение капитализации и инвестиционной привлекательности, обеспечение действенного контроля за распоряжением активами, инвестиционной и финансово-хозяйственной деятельностью, улучшение результативности и прозрачности внутренних механизмов управления, совершенствование системы контроля и подотчетности органов управления Общества, соблюдение прав акционеров.

Результатом усилий Совета директоров при развитии приоритетных направлений деятельности Общества в 2020 году стало эффективное управление объектами недвижимости, что позволило сохранить уровень сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества Общества на максимальных значениях.

Совет директоров в 2020 году гибко корректировал текущие планы и ценовую политику Общества в нестабильных условиях рынка коммерческой недвижимости осложненных распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и с учетом возрастающих рисков, связанных с налогообложением.

В ходе своей работы Совет директоров последовательно реализовывал основную задачу, связанную с определением приоритетных направлений деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская», стратегии его развития.

Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на протяжении 2020 года уделял значительное внимание вопросам обеспечения контроля в сфере финансово-экономической деятельности Общества, повышению эффективности управления Компанией, а также кадровой политике.

Диверсификация арендного портфеля, сохранение объема сданных в аренду арендопригодных площадей, наличие исчерпывающего пакета документов и согласований официальных инстанций, в том числе в части видов разрешенного использования объектов, наличие стабильного спроса арендаторов на нежилые помещения в данной локации, заключение сделок на долгосрочной основе позволяют достигать стабильного развития Общества, создают надежную базу для долгосрочного роста капитализации.

### 4. Финансовые результаты деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

Сравнительный анализ основных финансово-экономических показателей за 2019 и 2020 годы (на основании данных отчета о финансовых результатах).

тыс.руб.

| Наименование показателей                | 2020      | 2019      | 2019-2020 | 2019-2020 |   |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---|
| Выручка                                 | 452 342   | 459 907   | (7 565)   | (2%)      | ↓ |
| Себестоимость продаж                    | (146 633) | (160 658) | 14 025    | (9%)      | ↓ |
| Валовая прибыль                         | 305 709   | 299 249   | 6 460     | 2%        | ↑ |
| Коммерческие расходы                    | (17)      | (22)      | 5         | (23%)     | ↓ |
| Управленческие расходы                  | (32 423)  | (29 999)  | (2 424)   | 8%        | ↑ |
| Прибыль (убыток) от продаж              | 273 269   | 269 228   | 4 041     | 2%        | ↑ |
| Доходы от участия в других организациях | 14        | 46        | (32)      | -         | ↓ |
| Проценты к получению                    | 490       |           | 490       |           | ↑ |
| Проценты к уплате                       | (431)     | (1 465)   | 1 034     | (71%)     | ↓ |
| Прочие доходы                           | 44 803    | 1 663     | 43 140    | 2594%     | ↑ |
| Прочие расходы                          | (48 830)  | (53 919)  | 5 089     | (9%)      | ↓ |
| Прибыль (убыток) до налогообложения     | 269 315   | 215 553   | 53 762    | 25%       | ↑ |
| Текущий налог на прибыль                | (56 279)  | (45 548)  | (10 731)  | 24%       | ↑ |
| Отложенный налог на прибыль             | 593       | 560       | 33        | 6%        | ↑ |
| Чистая прибыль (убыток)                 | 213 629   | 170 565   | 43 064    | 25%       | ↑ |

## Выручка

Уменьшение выручки в 2020 году по сравнению с 2019 годом обусловлено снижением поступлений от операторов столовых корпусов №1 и №2. В связи с распространением в г. Москве новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и проведением антиковидных мероприятий, введенных в 2020 году выручка от оператора столовой корпуса №1 уменьшилась на 51%, от оператора столовой корпуса №2 на 71%.

## Себестоимость

Уменьшение себестоимости в 2020 году по сравнению с 2019 годом обусловлено следующими причинами: 1) в связи с проведением в 2020 году антиковидных мероприятий снизились затраты по коммунальным платежам; 2) в результате снижения кадастровой стоимости земельного участка снизилась годовая арендная плата; 3) в связи с полным погашением стоимости основных средств снизилась амортизация.

тыс. руб.

| Статьи расходов                                | 2020           | 2019           | 2019-2020       | 2019-2020      |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Затраты на содержание и ремонт, в т.ч.:</b> | <b>44 761</b>  | <b>51 526</b>  | <b>(6 765)</b>  | <b>(13%) ↓</b> |
| коммунальные платежи                           | 20 839         | 23 324         | (2 485)         | (11%)          |
| ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС      | 23 922         | 28 202         | (4 280)         | (15%)          |
| <b>Аренда земли</b>                            | <b>7 210</b>   | <b>11 182</b>  | <b>(3 972)</b>  | <b>(36%) ↓</b> |
| <b>Расходы на производственный персонал</b>    | <b>26 096</b>  | <b>25 085</b>  | <b>1 011</b>    | <b>4% ↑</b>    |
| <b>Амортизация</b>                             | <b>60 727</b>  | <b>64 798</b>  | <b>(4 071)</b>  | <b>(6%) ↓</b>  |
| <b>Услуги охраны</b>                           | <b>7 380</b>   | <b>7 519</b>   | <b>(139)</b>    | <b>(2%) ↓</b>  |
| <b>Страхование</b>                             | <b>346</b>     | <b>379</b>     | <b>(33)</b>     | <b>(9%) ↓</b>  |
| <b>Экология</b>                                | <b>113</b>     | <b>169</b>     | <b>(56)</b>     | <b>0% ↓</b>    |
| <b>ИТОГО:</b>                                  | <b>146 633</b> | <b>160 658</b> | <b>(14 025)</b> | <b>(9%) ↓</b>  |

## Управленческие расходы

В 2020 году управленческие расходы выросли по сравнению с 2019 годом на 8% в результате роста затрат на управленческий персонал.

тыс. руб.

| Статьи расходов                              | 2020          | 2019          | 2019-2020    | 2019-2020      |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Административно-хозяйственные расходы</b> | <b>2 126</b>  | <b>2 696</b>  | <b>(570)</b> | <b>(21%) ↓</b> |
| <b>Расходы на управленческий персонал</b>    | <b>26 985</b> | <b>24 081</b> | <b>2 904</b> | <b>12% ↑</b>   |
| <b>Услуги связи</b>                          | <b>106</b>    | <b>114</b>    | <b>(8)</b>   | <b>(7%) ↓</b>  |
| <b>Агентское вознаграждение</b>              | <b>1 241</b>  | <b>1 367</b>  | <b>(126)</b> | <b>(9%) ↓</b>  |
| <b>Прочие расходы</b>                        | <b>1 965</b>  | <b>1 741</b>  | <b>224</b>   | <b>13% ↑</b>   |
| <b>ИТОГО</b>                                 | <b>32 423</b> | <b>29 999</b> | <b>2 424</b> | <b>8% ↑</b>    |

## Прочие расходы

В 2020 году уменьшение прочих расходов по сравнению с 2019 годом составило 6 150 тыс. руб. или 11%. Основные причины:

1. Уменьшение процентов, начисленных по договорам займа, в результате уменьшения суммы основного долга по займам. В 2020 году Общество частично погасило свои обязательства в размере 216 000 000 руб. по договору займа № 001/2011/ТН-МФО от 17.11.2011.
2. Уменьшение налога на имущество, в связи с изменением кадастровой стоимости первого и второго корпусов в сторону уменьшения на 2020 год.

тыс. руб.

| Статьи расходов                         | 2020          | 2019          | 2019-2020      | 2019-2020      |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Проценты, начисленные по договору займа | 431           | 1 465         | (1 034)        | (71%) ↓        |
| Амортизация ОС                          | 27            | 27            | -              | 0%             |
| Благоустройство территории              | 17            | 30            | (13)           | (43%) ↓        |
| РКО                                     | 391           | 380           | 11             | 3% ↑           |
| Штраф                                   | 5             | 90            | (85)           | ↓              |
| Материальная помощь                     | 100           |               | 100            |                |
| Налог на имущество                      | 31 659        | 43 694        | (12 035)       | (28%) ↓        |
| Прочие расходы                          | 16 604        | 9 698         | 6 906          | 71% ↑          |
| <b>ИТОГО:</b>                           | <b>49 234</b> | <b>55 384</b> | <b>(6 150)</b> | <b>(11%) ↓</b> |

### Анализ финансового состояния Общества

Исходя из специфики арендного бизнеса как основного вида деятельности Общества и небольшого размера уставного капитала (40 977 рублей) в рамках финансового анализа деятельности Общества были рассчитаны и проанализированы следующие показатели:

| Показатели                                                              | Определение                                                                                                                 | Норматив | 2020г. | 2019г. |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|
| <b>Финансовая устойчивость</b>                                          |                                                                                                                             |          |        |        |
| Коэффициент финансовой устойчивости                                     | $\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Всего пассив}}$                                  | >0,7:0,9 | 0,72   | 0,84   |
| Коэффициент структуры долгосрочных вложений                             | $\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Внеоборотные активы}}$                           | >1       | 0,88   | 0,88   |
| <b>Ликвидность</b>                                                      |                                                                                                                             |          |        |        |
| Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)           | $\frac{\text{Оборотные активы} + \text{Краткоср. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$                        | >1,5:2   | 0,25   | 0,27   |
| Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной, промежуточной ликвидности) | $\frac{\text{Денеж. ср. - ва} + \text{Краткоср. фин. влож.} + \text{Дебит. задолж.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$ | >0,8:1   | 0,39   | 0,18   |
| Коэффициент абсолютной ликвидности                                      | $\frac{\text{Денеж. ср. - ва} + \text{Краткосроч. фин. влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$                       | >0,2:0,5 | 0,19   | 0,15   |
| Коэффициент рентабельности активов                                      | $\frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Актив}}$                                                                                | >0       | 0,17   | 0,13   |
| Коэффициент рентабельности                                              | $\frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Выручка}}$                                                                              | >0       | 0,47   | 0,37   |

Собственный капитал применительно к балансу Общества включает в себя: уставный капитал, резервный капитал и нераспределенную прибыль (раздел III баланса «Капитал и резервы»).

#### Справочно:

- Коэффициент финансовой устойчивости показывает удельный вес источников, которыми Общество может пользоваться длительное время.
- Коэффициент структуры долгосрочных вложений показывает, в какой степени источники, которыми Общество может пользоваться длительное время, покрывают стоимость основных средств и прочих внеоборотных активов.
- Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности) позволяет установить, в какой степени текущие активы покрывают краткосрочные обязательства.

- **Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной ликвидности, промежуточной ликвидности):** по своему смысловому значению показатель аналогичен коэффициенту покрытия, однако исчисляется по более узкому кругу оборотных активов, когда из расчета исключена наименее ликвидная их часть – производственные запасы, а также НДС по приобретенным ценностям.

- **Коэффициент абсолютной ликвидности** показывает, какая часть текущей задолженности может быть погашена немедленно за счет имеющихся денежных средств

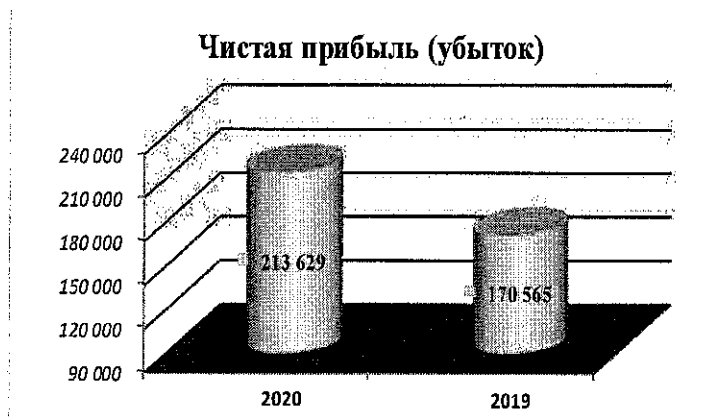
- **Коэффициент рентабельности активов** показывает финансовую отдачу от использования активов предприятия.

- **Коэффициент рентабельности** показывает эффективность деятельности компании.

#### Пояснения:

По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год чистая прибыль Общества составила 213,6 млн. руб., что на 43 млн. руб. больше чем за предыдущий 2019 год.

Коэффициенты финансовой устойчивости и структуры долгосрочных вложений составляют 0,72 и 0,88 и находятся в пределах допустимых. Коэффициенты ликвидности показывают положительную динамику, но все же находятся ниже нормы. Основной причиной является то, что Общество в 2020 году все аккумулированные денежные средства направило на погашение долгосрочных обязательств, в результате чего оборотные активы не покрывают краткосрочные обязательства Общества на конец периода в полном объеме. Стоит отметить, что основная часть краткосрочных обязательств - это полученные от арендаторов обеспечительные платежи, которые подлежат возврату в случае расторжения договоров аренды. Так как с наиболее крупными арендаторами заключены долгосрочные договора аренды, постоянная необходимость наличия денежных средств на расчетном счете Общества, покрывающих размер кредиторской задолженности, отсутствует. Основными показателями для Общества являются коэффициенты рентабельности. В 2020 году показатели отражают положительную динамику, что характеризует высокий, а также стабильный уровень доходности от деятельности Компании. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что Общество является финансово устойчивым.



#### 5. Информация об объеме каждого из использованных ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в отчетном году видов энергетических ресурсов.

##### Электрическая энергия:

| В натуральном выражении | В денежном выражении         |
|-------------------------|------------------------------|
| Количество тыс. кВт*ч   | Стоимость тыс. руб., без НДС |
| 3 371                   | 11 878                       |

##### Газ природный:

| В натуральном выражении | В денежном выражении         |
|-------------------------|------------------------------|
| Количество тыс. м³      | Стоимость тыс. руб., без НДС |
| 432                     | 2728                         |

#### 6. Перспективы развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» нацелено на поддержание своего положения в долгосрочной перспективе. Одним из основных принципов построения стратегии ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» является диверсификация арендаторов. Для достижения этой цели осуществляется работа с арендаторами из различных секторов экономики и различного уровня потребления. На рынке Общество стремится

сохранить свои текущие позиции с точки зрения объемов сдаваемых в аренду помещений при обеспечении стабильности сделок и повышении качества оказываемых услуг.

Основным механизмом и инструментом, используемым при планировании деятельности на долгосрочную перспективу, является долгосрочная программа развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Корректировка долгосрочной программы развития проводится на ежегодной основе с использованием целевых показателей.

Целью долгосрочной программы развития является разработка комплексного интегрированного плана, обеспечивающего сбалансированное и эффективное развитие Компании, достижение целевых показателей и максимизация системного экономического эффекта с учетом анализа рисков и возможностей.

К основным задачам долгосрочной программы развития Общества относятся:

- определение перспективных направлений развития Общества с учетом тенденций развития рынка аренды недвижимого имущества в г. Москве и анализа конкурентной среды;
- формирование вариантов развития и перечня приоритетных проектов Общества;
- финансово-экономическая оценка вариантов развития Общества;
- качественная и количественная оценка стратегических рисков Общества;
- формирование рекомендаций и мероприятий, направленных на достижение целевых показателей и устойчивое развитие Общества.

В долгосрочную программу развития Общества планируется включить:

- перечень мероприятий, направленных на повышение производительности труда в Компании, и целевые значения показателей производительности труда;
- информацию о прогнозе потребности в трудовых ресурсах, в том числе по инженерно-техническим специальностям;
- комплекс мер (перечень мероприятий), направленных на повышение эффективности и прозрачности деятельности Компании, а также ее инвестиционной привлекательности в части обеспечения непрерывности и долгосрочности сделок по аренде нежилых помещений, квалифицированного технического обслуживания нежилых помещений и инфраструктуры Общества, оказания арендаторам услуг высокого качества по доступным ценам и выполнения требований технологической и экологической безопасности;
- комплекс мер (перечень мероприятий), направленных на плановое и поэтапное замещение закупки иностранной продукции (товаров) закупкой эквивалентной по техническим характеристикам и потребительским свойствам российской продукции (товаров), используемой при осуществлении инвестиционного проекта и текущей деятельности.

В среднесрочной и краткосрочной перспективе планирование инвестиционной, финансовой и операционной деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» объединено в системе бюджетного планирования. Контрольные ориентиры для бюджетного планирования задаются системой планово-контрольных показателей, которые формируются на базе долгосрочной программы развития, детализируя ее показатели на бюджетный период один год. На основе бюджета (финансового плана) на год производится расчет целевых значений ключевых показателей эффективности для работников Общества. Они отражают наиболее важные параметры эффективности и результативности работы Компании в краткосрочном периоде и подлежат утверждению Советом директоров.

Однако, несмотря на высокие финансовые показатели Общества, перспектива роста в 2021 году отсутствует. Напротив, ожидается существенное сокращение поступлений от Арендаторов, ввиду расторжения большого количества договоров аренды по инициативе арендаторов в 2020 году (более 6 500 кв.м. было освобождено). Во избежание кассового разрыва новые договоры аренды на освобожденные площади были заключены по сниженной арендной ставке, что неминуемо отразится на финансовых показателях. К подобной ситуации привели ограничения и последствия, связанные с новой коронавирусной инфекцией (COVID-19). Также, стоит отметить, что к ухудшению финансовых показателей в 2021 году приведёт существенное снижение выручки кафе и столовых, расположенных на территории бизнес центра.

Восстановление финансовых показателей планируется не ранее 2023-2024 года.

## **7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.**

В соответствии с решением годового Общего собрания акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» полученная Обществом прибыль осталась нераспределенной до принятия соответствующего решения общим собранием акционеров Общества, годовые дивиденды по обыкновенным акциям ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не выплачивались.



## **8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.**

В 2019 году активное падение спроса на коммерческую недвижимость в Москве прекратилось и ожидался рост арендных ставок в пределах 2-4% в первом квартале 2020 года.

В четвёртом квартале 2019 года рынок показал незначительное снижение на фоне ожидания экономического кризиса в 2020 году.

Однако события первого квартала 2020 года (резкое падение рубля более чем на 20% и объявление мировой пандемии новой коронавирусной инфекции (COVID-19)) существенно ухудшили ситуацию на рынке недвижимости.

В связи с банкротством ряда компаний, снижением платежеспособности населения и продолжающимся распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в 2021 году предполагается беспрецедентное количество освобождаемых площадей и роста дебиторской задолженности и как результат существенное снижение поступлений.

Увеличение затрат на услуги агентов.

Данный риск напрямую связан с существенным уменьшением спроса на офисные помещения класса «А» и «В» в 2020 году. Ввиду ограниченного числа потенциальных арендаторов Агентства недвижимости резко повышают размер комиссионного вознаграждения. Так, если в конце 2015 года вознаграждение Агента в среднем составляло 8,33% от годового арендного потока, то в конце 2017г., в 2019г. и в 2020г. такое вознаграждение уже достигало 10-15%.

На протяжении 2021 и 2022 годов ожидается снижение спроса на аренду офисов и как следствие снижение арендных ставок более чем на 20-30%.

Увеличение затрат на аренду земельного участка.

Вероятность увеличения арендной платы на основании увеличения кадастровой стоимости, ставки арендной платы и/или изменения разрешенного использования представляется существенной.

Увеличение налоговой нагрузки.

Увеличение кадастровой стоимости объектов, ставок налога на имущество и как следствие увеличение налога на имущество.

Увеличение затрат на содержание и ремонт.

Рост цен на энергетические ресурсы, материалы, оборудование приводит к увеличению затрат на содержание и ремонт объектов недвижимости. Кроме того, увеличение затрат обусловлено значительным износом основных средств Общества. Корпус 1 - 1932 года постройки, а его капитальный ремонт произведен в 2008г. Корпус 2 введен в эксплуатацию в 2013 году.

Совокупность вышеперечисленных факторов является наиболее значимым риском для Общества и может привести к ухудшению финансового состояния Общества.

## **9 . Перечень совершенных 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 ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» распространяется порядок одобрения крупных сделок.**

В отчетном 2020 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» распространяется порядок одобрения крупных сделок Обществом, не совершались.

## **10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность.**

В отчетном 2020 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность, не совершались.



## **11. Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»**

### **Состав Совета директоров Общества.**

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в период с «01» января 2020 г. по «31» марта 2020 г.:

Герасименко Полина Владимировна  
Кашаев Тимофей Михайлович  
Кониная Татьяна Викторовна  
Мартынов Денис Владимирович  
Сибиряков Иван Николаевич.

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в период с «31» марта 2020 г. по «31» декабря 2020г.:

Кашаев Тимофей Михайлович  
Кониная Татьяна Викторовна  
Мартынов Денис Владимирович  
Сибиряков Иван Николаевич  
Щербакова Татьяна Борисовна.

### **Информация об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году.**

Решением внеочередного общего собрания акционеров (Протокол от 31.03.2020) изменен состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Прекращены полномочия всех членов Совета директоров Общества: Герасименко Полина Владимировна; Кашаев Тимофей Михайлович; Кониная Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Сибиряков Иван Николаевич.

Решением внеочередного общего собрания акционеров (Протокол от 31.03.2020) избраны членами Совета директоров Общества: Кашаев Тимофей Михайлович; Кониная Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Сибиряков Иван Николаевич; Щербакова Татьяна Борисовна.

Решением годового общего собрания акционеров (Протокол от 29.06.2020) прекращены полномочия всех членов Совета директоров Общества: Кашаев Тимофей Михайлович; Кониная Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Сибиряков Иван Николаевич; Щербакова Татьяна Борисовна.

Решением годового общего собрания акционеров (Протокол от 29.06.2020) избраны членами Совета директоров Общества: Кашаев Тимофей Михайлович; Кониная Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Сибиряков Иван Николаевич; Щербакова Татьяна Борисовна.

### **Сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные.**

#### **Герасименко Полина Владимировна**

Год рождения - 1979.

Сведения об образовании – высшее, окончила Московский государственный лингвистический университет по специальности «Мировая экономика». Квалификация – экономист (со знанием английского и немецкого языков). Год окончания – 2001.

Сведения об основном месте работы - Филиал Ю-Эф-Джи Эссет Менеджмент, Директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершала.

#### **Кашаев Тимофей Михайлович**

Год рождения - 1989.

Сведения об образовании – высшее, г. Москва, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина», специальность – «Юриспруденция», квалификация – «юрист». Диплом с отличием. Год окончания – 2010.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель правового департамента.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

**Кониная Татьяна Викторовна**

Год рождения - 1984.

Сведения об образовании – высшее, окончила Финансовую Академию при Правительстве РФ по специальности «Экономист». Квалификация – экономист. Год окончания – 2006.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершала.

**Мартынов Денис Владимирович**

Год рождения - 1981.

Сведения об образовании – высшее, окончил Российскую правовую академию Министерства юстиции РФ по специальности «Юриспруденция». Квалификация – специалист. Год окончания – 2003.

Сведения об основном месте работы – ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Генеральный директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

**Сибиряков Иван Николаевич**

Год рождения - 1978.

Сведения об образовании – высшее, окончил МГСА. Год окончания – 2001. Окончил IREM (USA). Год окончания – 2006.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель отдела технического контроля.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

**Щербакова Татьяна Борисовна**

Год рождения - 1973.

Сведения об образовании – высшее, окончила Московский экономико-статистический институт. Квалификация – экономист. Год окончания – 1995.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель департамента бухгалтерского и налогового учета.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

**12. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Общества (генеральном директоре).**

В соответствии с Уставом ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор, который руководит текущей деятельностью Общества.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Общества (Генеральный директор Общества) с 06 февраля 2018 года является Кашаев Тимофей Михайлович.

Кашаев Тимофей Михайлович избран на должность генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» с 06 февраля 2018 года сроком на 3 года (Протокол заседания Совета директоров Общества от 06.02.2018).

Советом директоров Общества 05 февраля 2021 года принято решение заключить Трудовой договор от 06 февраля 2018 года с генеральным директором ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» Кашаевым Тимофеем Михайловичем на неопределенный срок (Протокол заседания Совета директоров Общества от 05.02.2021).

Кашаев Тимофей Михайлович работает в должности руководителя правового департамента ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт».

Краткие биографические данные Кашаева Тимофея Михайловича:

Год рождения - 1989. Гражданство РФ. Место рождения - гор. Клин Московской обл.

Сведения об образовании – высшее, г. Москва, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина», специальность – «Юриспруденция», квалификация – «юрист». Диплом с отличием. Год окончания – 2010.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель правового департамента с 01 сентября 2018 г.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих Кашаеву Тимофею Михайловичу обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

**13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления Общества), с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления Общества.**

В соответствии с п.14.4 Устава Общества и п.4.7 Положения о Совете директоров Общества по решению общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Решения об установлении и(или) выплате вознаграждения и (или) компенсации членам Совета директоров за 2020 год общим собранием акционеров Общества не принимались.

Политика Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления Общества направлена на минимизацию данных расходов Общества.

За исключением Кашаева Т.М. и Щербаковой Т.Б. остальные члены Совета директоров Общества в 2020 году не являлись работниками Общества.

В 2020 году членам органов управления Общества не устанавливались и не выплачивались вознаграждения, премии, комиссионные, вознаграждения, иные виды вознаграждения. В течение отчетного года расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления Общества, не компенсировались Обществу.

Выплаты Генеральному директору Общества Кашаеву Т.М. за 2020г. составили 928 313,05 рублей.

**14. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.**

Общество в своей деятельности соблюдает принципы и рекомендации, установленные Кодексом корпоративного поведения (Письмо Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления»), к числу которых относятся:

- Обеспечение равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;

- Создание для акционеров максимально благоприятных возможностей для участия в общем собрании, условий для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможности высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.

- Соблюдение порядка сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию, обеспечивающего акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем;

- Обеспечение в ходе подготовки и проведения общего собрания акционерам возможности беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам Совета директоров Общества, общаться друг с другом;
- Устранение сложностей при реализации акционерами права требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы общества и вносить предложения в повестку дня общего собрания;
- Обеспечение акционеру возможности беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом;
- Установление Обществом порядка ведения общего собрания, обеспечивающего равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы;
- Предоставление акционерам равной и справедливой возможности участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов;
- Разработка и внедрение прозрачного и понятного механизма определения размера дивидендов и их выплаты;
- Выполнение рекомендации не принимать решение о выплате дивидендов, если такое решение формально, не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности Общества;
- Недопущение ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.
- Обеспечение исключения использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет Общества помимо дивидендов и ликвидационной стоимости;
- Соблюдение системы и практики корпоративного управления, обеспечивающих равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества;
- Создание условий для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц Общества, в том числе обеспечивающих недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам;
- Недопущение действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля;
- Обеспечение акционерам надежных и эффективных способов учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.

Общество стремится в своей деятельности развивать систему корпоративного управления, в основе которой лежит эффективное взаимодействие между всеми органами его управления – Общим собранием акционеров, Советом директоров и Генеральным директором Общества.

Акционеры Общества реализуют свои права, связанные с участием в управлении, в первую очередь путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на Общем собрании акционеров. Эти права гарантированы акционерам строгим соблюдением Обществом процедур подготовки, созыва и проведения Общего собрания акционеров, установленных действующим законодательством РФ и Уставом Общества.

Совет директоров Общества осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительного органа Общества, а также реализует иные ключевые функции. Совет директоров Общества подотчетен акционерам Общества.

Совет директоров Общества является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров. Председатель Совета директоров Общества способствует эффективному осуществлению функций, возложенных на Совет директоров. Члены Совета директоров Общества действуют добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности. Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме. Совет директоров планирует создание комитета по бюджету и тендерного комитета для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов, связанных с формированием бюджетов Общества и повышением эффективности хозяйственной деятельностью Общества.

Советом директоров Общества назначен корпоративный секретарь. Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы Совета директоров обеспечиваются корпоративным секретарем.

В отчетном году было проведено внеочередное общее собрание акционеров 31.03.2020, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Досрочно прекращены полномочия всех членов Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
2. Досрочно прекращены полномочия всех членов Ревизионной комиссии ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».
3. Избраны члены Совета директоров Общества.
4. Избраны члены Ревизионной комиссии Общества.

**В отчетном году было проведено годовое общее собрание акционеров 29.06.2020, на котором были приняты следующие ключевые решения:**

1. Утвержден годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества.
2. Принято решение о не распределении прибыли Общества по результатам 2019 отчетного года.
3. Избраны члены Совета директоров Общества.
4. Избраны члены Ревизионной комиссии Общества.
5. Утвержден аудитор Общества.

**Всего в отчетном году проведено 7 заседаний Совета директоров Общества, из них 1 - в очной форме, 6 - в форме заочного голосования. В ходе заседаний принято 33 решения, в том числе 1 решение в ходе очных заседаний, 32 - путем заочного голосования.**

**На заседаниях Совета директоров были приняты следующие ключевые решения:**

1. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества.
2. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества.
3. Включен аудитор в список для голосования по вопросу утверждения аудитора Общества.
4. Избран председатель Совета директоров Общества.
5. Назначен секретарь Совета директоров Общества.
6. Созвано внеочередное общее собрание акционеров Общества.
7. Созвано годовое общее собрание акционеров Общества.
8. Регистратор Общества уполномочен выполнять функции счетной комиссии.
9. Утверждены рекомендации общему собранию акционеров по порядку распределения прибыли и убытков Общества по результатам 2019 года, в том числе по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты.
10. Утверждён годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2019 год.
11. Утвержден Бюджет движения денежных средств ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2020 год.
12. Утвержден Бюджет доходов и расходов ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2020 год.
13. Определен размер оплаты услуг аудитора.
14. Утвержден размер премии генерального директора по итогам 2019 года.

**Существенные корпоративные действия не проводились.**

**Раскрытие информации об Обществе.**

Общество своевременно отвечает на запросы акционеров, членов Совета директоров и ревизионной комиссии, связанные с предоставлением документов и информации о текущей деятельности Общества и основных финансово-экономических показателей.

Общество своевременно раскрывает необходимую информацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с использованием страницы в сети Интернет, предоставленной одним из распространителей информации на рынке ценных бумаг - Закрытым акционерным обществом «Агентство экономической информации «ПРАЙМ» (ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ»). Адрес страницы в сети Интернет: <https://disclosure.lprime.ru/portal/default.aspx?emId=7701048324>.

**Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.**

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией Общества и аудитором в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом Общества.

Общество осуществляет необходимые мероприятия по недопущению возникновения корпоративных конфликтов и своевременно осуществляет регистрацию и ответ на запросы, требования акционеров, членов Совета директоров.

*Настоящий Годовой отчет утвержден годовым Общим собранием акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (протокол от 29.06.2021), предварительно утвержден решением Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (протокол от 24.05.2021).*

Генеральный директор  
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Главный бухгалтер  
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»


Т.М. Кашаев

Е.Г. Егоренкова