

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Закрытого акционерного общества
«Мебельная фабрика «Ольховская»
за 2017 год



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

ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (далее – «Общество», «фабрика», «компания») занимает земельный участок площадью 8778 кв. м, расположенный по ул. Ольховская, вл. 4 (ЦАО, район Басманный г. Москвы), на основании договора аренды земли от 11.03.1996 г. №М-01-004555 сроком на 49 лет для поэтапной реконструкции и последующей эксплуатации имущественного комплекса предприятия. 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.

Общество закончило строительство инженерно-технического корпуса №2 общей площадью 19 030 кв. м. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 77107000-005151 получено 27 сентября 2013 г.

Корпус №1 – четырехэтажное кирпичное здание площадью 6674,3 кв. м, реконструировано.

Суммарная площадь корпусов №1 и №2 после завершения строительства составила 25 704,3 кв. м.

На территории Общества имеются две собственные трансформаторные подстанции: трансформаторная подстанция от сетей ПАО «МОЭСК» (установленная мощность 1000 кВА) и трансформаторная подстанция от сетей ООО «Каскад-Энергосбыт» (установленная мощность 1910 кВА), а также крышная 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 объявленной на Московском исследовательском форуме классификация офисных зданий. В соответствии с данной классификацией построенный корпус №2 относится к зданиям класса А, а корпус №1 к зданиям класса Б+.

Местоположение объектов Общества.

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 и г. Москва, ул. Ольховская, д.4, корп.2. Басманный район находится в северо-восточной части Центрального административного округа. Площадь территории района составляет 837 га. На территории Басманного района расположены 10 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 8 минутах ходьбы. Достаточно близко находятся станции метро «Красносельская» и «Бауманская» - 10 минутах ходьбы. Недалеко от объекта, в 150 метрах, расположены остановки троллейбусов №22, №80 и автобуса №40. В непосредственной близости от метро «Комсомольская» располагаются Казанский, Ярославский и Ленинградский железнодорожные вокзалы. Имущественный комплекс находится в 850 метрах от 3-го Транспортного кольца 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. Заполняемость объектов будет всегда оставаться на высоком уровне.

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 приоритетному направлению 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 2017 г. 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 2017 году стало эффективное управление объектами недвижимости, что позволило повысить уровень сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества Общества до максимальных значений.

Совет директоров в 2017 году гибко корректировал текущие планы и ценовую политику Общества в нестабильных условиях рынка коммерческой недвижимости и существенного возрастания налоговой нагрузки.

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

Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на протяжении 2017 г. уделял значительное внимание вопросам обеспечения контроля в сфере финансово-экономической деятельности Общества.

Совет директоров в течение 2017 г. уделял значительное внимание рассмотрению вопросов, касающихся повышения эффективности управления Компанией, а также кадровой политики.

Диверсификация арендного портфеля, отсутствие несданных 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, 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 2016 и 2017 годы (на основании данных отчета о прибылях и убытках).

тыс.руб.

Наименование показателей	2017	2016	2016-2017	2016-2017
Выручка	411 963	384 054	27 909	7% ↑
Себестоимость продаж	(155 018)	(150 156)	(4 862)	3% ↑
Валовая прибыль	256 945	233 898	23 047	10% ↑
Коммерческие расходы	(109)	(76)	(33)	43% ↑
Управленческие расходы	(31 512)	(27 313)	(4 199)	15% ↑
Прибыль (убыток) от продаж	225 324	206 509	18 815	9% ↑
Доходы от участия в других организациях	-	2	(2)	(100%) ↓
Проценты к получению	1 984	2 000	(16)	(1%) ↓
Проценты к уплате	(17 874)	(30 023)	12 149	(40%) ↓
Прочие доходы	10 812	12 981	(2 169)	(17%) ↓
Прочие расходы	(77 296)	(40 353)	(36 943)	92% ↑
Прибыль (убыток) до налогообложения	142 950	151 116	(8 166)	5% ↓
Текущий налог на прибыль	(32 833)	(24 542)	(8 291)	↑
в т.ч. ПНО (ПНА)	(3 681)	(2 636)	(1 045)	40%
Изменение отложенных налоговых обязательств	477	425	52	12%
Изменение отложенных налоговых активов	85	(8 742)	8 827	(101%)
Чистая прибыль (убыток)	110 679	118 257	(7 578)	6% ↓

Выручка

В 2017 г. по сравнению с 2016 г. увеличилась выручка на 27 909 тыс. руб., главным образом, за счет следующих факторов:

1. Высокий уровень заполняемости корпусов. В 2017 г. заполняемость первого корпуса в среднем составляла 95%, заполняемость второго корпуса на протяжении всего 2017 г. составляла 100%.

2. Увеличение средневзвешенной ставки Арендной платы за отчетный период во втором корпусе составило с 25 040 руб./кв м/год до 25 553 руб./кв.м/год. Рост ставки произошел, в результате ежегодной индексации ставки арендной платы в соответствии с договорами аренды заключенными по корпусу два.

3. Рост арендных платежей от оператора столовой первого корпуса. В мае 2017 г. заключен договор аренды с новым оператором столовой в корпусе один с ООО «ДЕКА» на более выгодных условиях для Общества.

Себестоимость

Себестоимость в 2017 г. по сравнению с 2016 г. выросла на 3%. Основным фактором увеличения является рост расходов в части аренды земельного участка, в связи с увеличением кадастровой стоимости. В 2016 г. расчет производился исходя из кадастровой стоимости 270 160 242,66 руб., в 2017г. кадастровая стоимость выросла до 803 379 764,88 руб.

тыс. руб.

Статьи расходов	2017	2016	2016-2017	2016-2017
Затраты на содержание и ремонт, в т.ч.:	43 388	41 727	1 661	4% ↑
коммунальные платежи (кор. №1)	6 914	6 334	580	9%
коммунальные платежи (кор. №2)	15 178	14 319	859	6%
ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС (кор. №1)	7 677	7 257	420	6%
ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС (кор. №2)	13 619	13 817	(198)	(1%)
Аренда земли (кор. №1)	3 013	1 013	2 000	197% ↑
Аренда земли (кор. №2)	9 038	3 039	5 999	197% ↑
Расходы на производственный персонал	21 622	22 382	(760)	(3%) ↓
Амортизация	70 656	74 813	(4 157)	(6%) ↓
Услуги охраны	6 617	6 389	228	4% ↑
Страхование	513	515	(2)	(0%)
Экология	171	278	(107)	0%
ИТОГО:	155 018	150 156	4 862	3% ↑

Управленческие расходы

В 2017 г. управленческие расходы выросли по сравнению с 2016 г. на 15%.

Основными факторами увеличения являются:

1. Увеличение расходов на управленческий персонал;
2. Значительный рост информационно-консультационных расходов, в связи с увеличением стоимости аудиторских услуг.

тыс. руб.

Статьи расходов	2017	2016	2016-2017	2016-2017
Административно-хозяйственные расходы	2 745	3 667	(922)	(25%) ↓
Расходы на управленческий персонал	22 842	20 909	1 933	9% ↑
Услуги связи	167	187	(20)	(11%) ↓
Агентское вознаграждение	1 652	1 603	49	3% ↑
Информационно-консультационные услуг	4 106	947	3 159	334% ↑
ИТОГО	31 512	27 313	4 199	15% ↑

Прочие расходы

В 2017 г. прочие расходы увеличились на 24 794 тыс. руб. или на 35%. Основные причины:

1. Увеличение налога на имущество, в связи с изменением в 2017 г. кадастровой стоимости первого и второго корпусов в сторону увеличения. Кадастровая стоимость первого корпуса на 01.01.2016 составляла 500 900 000 руб., а на 01.01.2017 стоимость составила 1 048 277 571,74 руб., стоимость второго корпуса за аналогичный период выросла с 1 349 107 111 руб. до 3 128 405 260,2 руб. Так же увеличилась ставка налога на имущество в 2016 г. она составляла 1,3%, а в 2017 г. - 1,4%;

2. Расходы прошлых лет. В 2017г. Обществом было получено уведомление №33-6-98924/17-(0)-0 от 21.04.2017 на основании которого была изменена кадастровая стоимость земельного участка за период с 04.03.2015 по 31.12.2016 с 270 160 242,66 руб. до 841 314 769,68 руб., в связи с чем Общество доплатило по договору аренды земельного участка 15 659 тыс. руб. за указанный период.

тыс. руб.

Статьи расходов	2017	2016	2016-2017	2016-2017
Проценты, начисленные по договору займ	17 874	30 023	(12 149)	(40%) ↓
Амортизация ОС	27	27	-	0%
Благоустройство территории	19	145	(126)	(87%) ↓
РКО	294	110	184	167% ↑
Дотация на питание	132	427	(295)	(69%) ↓
Штраф	15	10	5	50%
Материальная помощь	-	37	(37)	(100%) ↓
Налог на имущество	59 818	25 533	34 285	134% ↑
Расходы прошлых лет	15 659		15 659	↑
Прочие расходы	1 332	12 048	(10 716)	(89%) ↑
ИТОГО:	95 170	70 376	24 794	35% ↑

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	2017г.	2016г.
Финансовая устойчивость				
Коэффициент финансовой устойчивости	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Всего пассив}}$	>0,7:0,9	0,91	0,92
Коэффициент структуры долгосрочных вложений	$\frac{\text{Собствен. капитал} + \text{Долгосроч. кредиты и займы}}{\text{Внеоборотные активы}}$	>1	0,93	0,99
Ликвидность				
Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)	$\frac{\text{Оборотные активы} + \text{Краткоср.фин.влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>1,5:2	0,28	1,04
Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной, промежуточной ликвидности)	$\frac{\text{Денежср-ва} + \text{Краткоср.фин.влож.} + \text{Дебитадолж.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>0,8:1	0,18	0,93
Коэффициент абсолютной ликвидности	$\frac{\text{Денеж. ср-ва} + \text{Краткосроч.фин.влож.}}{\text{Краткосрочный заемный капитал}}$	>0,2:0,5	0,13	0,88

Коэффициент рентабельности активов	$\frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Актив}}$	>0	0,08	0,08
---	--	----	------	------

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.

Пояснения:

По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности за 2017г. чистая прибыль Общества составила 110,7 млн руб. Коэффициенты финансовой устойчивости и структуры долгосрочных вложений составляют 0,91 и 0,93 и находятся в пределах допустимых значений, за счет того, что Общество в 2017г. погасило часть долгосрочных обязательств по договорам №06-2010/ИД от 02.06.2010 и №001/2011/ТН-МФО от 17.11.2011 в размере 295 396 286 руб. Коэффициенты ликвидности показывают отрицательную динамику и находятся ниже нормы. Основной причиной является то, что Общество в 2017г. все аккумулированные денежные средства направило на погашение долгосрочных обязательств. Так же стоит отметить, что краткосрочные обязательства - 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. Основным показателем для Общества является коэффициент рентабельности активов. В 2017г. показатель находится на уровне 8 %, что характеризует высокий, а так же стабильный, уровень доходности от деятельности Компании. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что Общество является финансово устойчивым, но на конец периода не имеет достаточно ликвидных активов для покрытия краткосрочных обязательств.



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.
4 013	17 991

Газ природный:

В натуральном выражении	В денежном выражении
Количество тыс. м ³	Стоимость тыс. руб.
527	3 168

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». Разработка 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, оказание 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 (работ, услуг) закупкой эквивалентной по техническим характеристикам и потребительским свойствам российской продукции (работ, услуг), 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.

В 2018 году состав ключевых показателей эффективности будет существенно переработан с учетом необходимости усилить взаимосвязь вознаграждения работников Общества с выполнением Компанией определенных ключевых показателей эффективности, разрабатываемых по рекомендациям Совета директоров Общества. Значения показателей на 2018 г. планируется установить решениями Совета

директоров на основе бюджета (финансового плана) Компании на 2018 г. Основанием для изменения целевых значений ключевых показателей эффективности может послужить негативное влияние факторов и макроэкономических параметров для расчета бюджета (финансового плана) Общества, находящихся вне сферы контроля работников Компании, таких как обесценение рубля по отношению к доллару и евро, снижение цен на аренду, повышение цен на энергоносители, продолжающееся увеличение налоговой нагрузки, а также снижение спроса на аренду недвижимого имущества в г. Москве.

В 2018 г. планируется увеличить доходность Общества путем:

- повышения арендных ставок, индексируемых в соответствии с действующими договорами аренды;
- подписания новых договоров аренды в корпусе №1 по более высоким ставкам;
- увеличения дохода от других источников: сдача в аренду паркинга, заключение договоров оказания услуг, усиление коммерциализации (создание мест для информационных вывесок, выделение дополнительных площадей для сдачи в аренду с целью размещения кафетериев, банкоматов, автоматов оплаты, вендинговых аппаратов).

Перспективы развития Общества позволяют с уверенностью прогнозировать повышение финансовой устойчивости и рентабельности Общества.

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

В соответствии с решением годового Общего собрания акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» выплата дивидендов по акциям Общества не осуществлялась.

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

- Продолжившееся снижение цен на аренду недвижимого имущества в городе Москве.

В 2017 г. продолжилось снижение цен на аренду недвижимого имущества в г. Москве, начавшееся в связи резким падением спроса. Часть арендаторов подали запрос об отмене индексации на 2017 год, а некоторые из существующих арендаторов были вынуждены отказаться от занимаемых помещений.

- Усиление конкуренции на рынке аренды в городе Москве.

Усиление конкуренции на рынке аренды в городе Москве, а также ввод в эксплуатацию в середине 2017 года новых корпусов вблизи м. Бауманская, таких как Tribeca Apartments (корпус Manhattan B+), Central Yard, БЦ «Панорама», являются существенными факторами риска, связанными с деятельностью Общества.

- Снижение спроса на аренду бизнес центров класса «А» и «В+» в Москве.

В соответствии с отчетами ведущих агентств недвижимости Москвы (ILM, Knight Frank, JLL, Cushman) арендаторы вынуждены оптимизировать бюджеты на аренду офисов и отказываться от занимаемых площадей, ввиду чего уровень вакантных помещений класса «А» и «В+» ежемесячно, на протяжении 2017 года, рос, а количество заявок снижалось.

- Реорганизация и банкротство финансовых компаний.

В 2017 году было освобождено рекордное количество площадей в корпусе №1 (класс «В») в связи реорганизацией, закрытием и объединениями компаний. Такие арендаторы делали выбор в пользу недорогих офисных центров, находящихся в существенном отдалении от Садового и Третьего транспортного кольца. Высокий риск массовой реорганизации компаний сохранится и в 2018 году.

- Увеличение затрат на услуги агентов.

Данный риск напрямую связан с существенным уменьшением спроса на офисные помещения класса «А» и «В» в 2017 году. Ввиду ограниченного числа потенциальных арендаторов Агентства недвижимости резко повышают размер комиссионного вознаграждения. Так, в конце 2015 года, вознаграждение Агента в среднем составляло 8,33% от годового арендного потока, то в конце 2016г. и в 2017г. такое вознаграждение уже достигало 12-14%.

- Освобождение арендаторами корпуса №2 занимаемых площадей.

В 2017 году Общество расторгло договоры аренды с ООО Торговый дом «Башхим», являющейся Арендатором БЦ «Мельникофф Хаус» общей площадью 1 927,7 с уплатой арендатором отступных в качестве штрафа за невыполнение обязательств по заключению долгосрочных договоров аренды.

- Увеличение затрат на аренду земельного участка.

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

- Увеличение затрат на энергоносители.

- Увеличение налоговой нагрузки.

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.

9.1. Дополнительное соглашение №2 от 10.04.2017 к Договору займа №001/2011/ТН-МФО от 17.11.2011 между ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (Заемщик) и Компанией с ограниченной ответственностью «Геттифилд Менеджмент Лимитед» (Gettyfield Management Limited) (Займодавец).

Существенные условия сделки:

- Для реализации инвестиционного проекта строительства инженерно-технического корпуса площадью 19 030 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, ул. Ольховская, вл. 4, Займодавец предоставляет Заемщику заем на сумму 855 000 000,00 (Восемьсот пятьдесят пять миллионов) рублей 00 копеек, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу указанную сумму займа в обусловленный срок;

- Заем не может быть использован для покрытия убытков Заемщика; не может быть использован в качестве кредитных ресурсов для размещения у третьих лиц в любой форме;

- Займодавец оставляет за собой право проверки целевого использования заемных средств и в случае несоблюдения Заемщиком условия целевого использования заемных средств, имеет право требования досрочного возврата суммы займа и уплаты процентов за период пользования денежными средствами;

- Датой выдачи займа является дата перечисления займа Займодавцем со своего расчетного счета, а датой погашения задолженности по займу, уплаты процентов, пени является дата поступления средств на расчетный счет Займодавца;

- Возврат указанной в Договоре суммы займа осуществляется на расчетный счет Займодавца до 17 ноября 2019 года. Досрочное, в том числе, частичное погашение разрешается;

- За пользование заемными средствами Заемщик уплачивает Займодавцу проценты из расчета 0,01 (Ноль целых одна сотая) % годовых. Оплата процентов производится одновременно с окончательным погашением займа и/или в соответствии с письменными требованиями Займодавца не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Заемщиком. В требовании Займодавец обязан указывать номер и дату заключения Договора, сумму процентов за пользование займом в рублях Российской Федерации, рассчитанную согласно настоящему пункту Договора, банковские реквизиты Займодавца;

- Отсчет срока для начисления процентов за пользование займом начинается с даты выдачи займа (не включая эту дату) и заканчивается датой погашения задолженности (включительно);

- В случае несвоевременного возврата займа и уплаты процентов, Заемщик уплачивает Займодавцу пени в размере 1/365 удвоенной ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная с даты нарушения срока платежа и до фактической даты платежа;

- Займодавец перечисляет сумму займа, указанную в п.1 Договора, полностью или частями на расчетный счет Заемщика указанный в Договоре;

- Заемщик не вправе передавать третьим лицам свое право на получение займа, возникающее после вступления в силу Договора, без письменного согласия Займодавца, включая передачу его в залог или по договору об уступке требования (цессии);

- В случае изменения своего адреса, организационно-правовой формы, расчетного (текущего) счета, а также открытия любого иного расчетного (текущего) счета, Заемщик обязан письменно сообщить Займодавцу об этом в пятидневный срок;

- Заемщик обязан уведомить Займодавца за 15 дней о своей предполагаемой реорганизации или ликвидации, погасить всю задолженность по Договору;

- Договор вступает в силу с момента начала перечисления Заимодавцем денежных средств, указанных в пункте 1 Договора, Заемщику на его банковский счет. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств;

- Споры по настоящему Договору решаются Сторонами в претензионном порядке. Срок ответа Стороны на письменную претензию другой Стороны составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения согласия споры по Договору подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы по законодательству Российской Федерации.

Орган управления Общества, принявший решение о последующем одобрении сделки: Общее собрание акционеров Общества.

9.2. Дополнительное соглашение №2 от 15.03.2017 к Договору займа № 06-2010/ИД от 02.06.2010 между ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (Заемщик) и Компанией с ограниченной ответственностью «Геттифилд Менеджмент Лимитед» (Gettyfield Management Limited) (Займодавец).

Существенные условия сделки:

- Займодавец обязуется передать Заемщику в собственность денежные средства на условиях срочности, возвратности и платности (далее – «Заем»), а Заемщик обязуется возвратить денежные средства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором;

- Сумма предоставляемых Займодавцем Заемщику в заем денежных средств составляет 400000000 (четыреста миллионов) рублей РФ (далее – «Сумма займа»);

- На любой календарный день в течение срока, установленного Договором, размер Основного Долга Заемщика по Договору не может превышать 400000000 (четыреста миллионов) рублей РФ (далее – «Лимит Займа»). При этом под Основным Долгом на какую-либо дату Стороны понимают Сумму займа, без учета начисленных процентов и неустоек, не возвращенную Заемщиком на эту дату (далее – «Основной Долг»);

- Заем по Договору является целевым. Цели предоставления Займа:

Погашение задолженности Заемщика в размере 69 489 752,10 (шестьдесят девять миллионов четыреста восемьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят два и 10/100) рублей РФ по Договору займа № 111/МФО-ЦК/0709 от 29.07.2009 и в полном соответствии с его условиями;

Финансирование мероприятий в рамках реализации инвестиционного проекта строительства инженерно-технического корпуса общей площадью 19 030 кв.м. на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Ольховская, владение 4, арендуемом Заемщиком согласно договору аренды № М-01-004555 от 11.03.96 г.;

- Сумма займа передается Займодавцем Заемщику частями (Траншами) в соответствии с письменными заявками Заемщика в рамках Лимита Займа, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором;

- Лимит Займа уменьшается на размер выданных Заемщику траншей;

- Заем предоставляется Заемщику на 9 (Девять) лет с даты передачи Заемщику первой части Суммы займа. Заемщик имеет право досрочно возвратить Сумму займа (в полной сумме или в части);

- Передача Суммы займа осуществляется Займодавцем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Заемщика в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты направления Займодавцем Заемщику письменной заявки;

- За пользование Займом Заемщик уплачивает Займодавцу проценты за каждый день пользования Суммой займа в размере 8% (восемь процентов) годовых. Сумма процентов исчисляется, исходя из фактического количества календарных дней в году;

- За период пользования займом с 02.08.2016 по 02.06.2018 Заемщик обязан уплачивать проценты за пользование Займом в соответствии с письменными требованиями Займодавца не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Заемщиком. В требовании Займодавец обязан указывать номер и дату заключения Договора, сумму процентов за пользование Займом в рублях Российской Федерации, рассчитанную согласно пункту 3.1 Договора, банковские реквизиты Заемщика.

- В случае досрочного истребования Суммы займа Займодавцем в соответствии с п. 4.4 Договора проценты в полном объеме подлежат выплате одновременно с возвратом Суммы займа;

- Споры по настоящему Договору решаются Сторонами в претензионном порядке. Срок ответа Стороны на письменную претензию другой Стороны составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты получения претензии. В случае не достижения согласия споры по Договору подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы по законодательству Российской Федерации.

Орган управления Общества, принявший решение о последующем одобрении сделки: Общее собрание акционеров Общества.

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

В отчетном 2017 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась 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 2017 г. по 31 января 2017 г:

Аванесян Игорь Григорьевич;
Козлов Алексей Александрович;
Евсейкин Николай Вячеславович;
Сюбаев Нурислам Зинатулович;
Тихтуров Евгений Александрович.

Персональный состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в период с 31 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г:

Герасименко Полина Владимировна
Кониная Татьяна Викторовна
Мартынов Денис Владимирович
Тарасов Михаил Александрович
Федоров Павел Борисович.

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

Решением внеочередного общего собрания акционеров (Протокол от 31.01.2017) изменен состав Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Прекратились полномочия членов Совета директоров Общества: Аванесяна Игоря Григорьевича; Козлова Алексея Александровича; Евсейкина Николая Вячеславовича; Сюбаева Нурислама Зинатуловича; Тихтурова Евгения Александровича. Избраны членами Совета директоров Общества: Герасименко Полина Владимировна; Кониная Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Тарасов Михаил Александрович; Федоров Павел Борисович.

Решением годового общего собрания акционеров (Протокол от 28.06.2017) избраны членами Совета директоров Общества: Герасименко Полина Владимировна; Кониная Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Тарасов Михаил Александрович; Федоров Павел Борисович.

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

Аванесян Игорь Григорьевич

Год рождения - 1953.

Сведения об образовании – высшее, окончил Московский институт нефтехимической и газовой промышленности им. Губкина по специальности «Химическая технология переработки нефти и газа»
Квалификация – инженер-технолог. Специальность – химическая технология переработки нефти и газа.
Год окончания – 1975.

Окончил Высшую школу финансового менеджмента при Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации по специальности «Финансовый менеджмент». Квалификация – магистр менеджмента. Специальность – финансовый менеджмент. Год окончания – 2000.

Сведения об основном месте работы - ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ», Генеральный директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – 5,0931011%.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества - 2087 шт.

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

Козлов Алексей Александрович

Год рождения - 1974.

Сведения об образовании – высшее профессиональное, окончил Академию труда и социальных отношений по специальности «Экономика и социология труда». Квалификация – экономист. Год окончания – 1997.

Сведения об основном месте работы – ООО «Лидер Тим», руководитель проекта.

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.

Евсейкин Николай Вячеславович

Год рождения – 1981.

Сведения об образовании – высшее профессиональное, окончил Финансовую академию при Правительстве Российской Федерации по специальности «Бухгалтерский учет, анализ и аудит». Квалификация – экономист. Год окончания - 2004.

Сведения об основном месте работы - ПАО «Татнефть», Начальник отдела анализа бизнес-процессов Управления стратегического планирования.

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.

Сюбаев Нурислам Зинатулович

Год рождения - 1960.

Сведения об образовании - высшее профессиональное, окончил Московский ордена Трудового Красного Знамени институт народного хозяйства им. Г.В. Плеханова по специальности «Экономика и планирование материально-технического снабжения». Квалификация – экономист. Год окончания – 1982. Окончил Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации.

Сведения об основном месте работы - ПАО «Татнефть», Член Правления, Заместитель генерального директора по стратегическому развитию.

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.

Тихтуров Евгений Александрович

Год рождения - 1960.

Сведения об образовании – высшее, окончил Московский институт управления им. С. Орджоникидзе по специальности «Организация управления производством». Квалификация – инженер-экономист по организации управления. Год окончания – 1982.

Сведения об основном месте работы - ПАО «Татнефть», Член Правления, Начальник управления финансов.

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.

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.

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 - Представительство компании «Ю Эф Джи Ризл Истейт Лимитед», Руководитель отдела аналитики.

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 - Представительство компании «Ю Эф Джи Риэл Истейт Лимитед», Заместитель Главы Представительства.
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.

Тарасов Михаил Александрович

Год рождения - 1974.
Сведения об образовании – два высших образования и степень кандидата экономических наук Российского Государственного Гуманитарного Университета.
Сведения об основном месте работы - Представительство компании «Ю Эф Джи Риэл Истейт Лимитед», Глава представительства.
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.

Федоров Павел Борисович

Год рождения - 1984.
Сведения об образовании – высшее, имеет степень бакалавра экономических наук Лондонской школы экономики и диплом в области управления инвестициями Британского института ценных бумаг и инвестиций (SII).
Сведения об основном месте работы - Представительство компании «Ю Эф Джи Риэл Истейт Лимитед», 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.

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 30 мая 2015 г. по 06 февраля 2018 г. являлся Кальянов Виктор Леонидович.

Кальянов Виктор Леонидович впервые назначен на должность генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» с 30 мая 2015 г. сроком на 3 года (Протокол заседания Совета директоров Общества от 29.05.2015).

С 06 февраля 2018 года досрочно прекращены полномочия Кальянова Виктора Леонидовича (Протокол заседания Совета директоров Общества от 06.02.2018).

С 2005 г. по 2015 г. работал в должности Генерального директора ЗАО «ОЛИМП Ю».

Краткие биографические данные Кальянова Виктора Леонидовича:

Год рождения – 1956. Гражданство РФ. Место рождения - г. Москва.

Сведения об образовании – высшее, Московский технологический институт, специальность – «Экономика и организация бытового обслуживания», квалификация – «инженер-экономист». Год окончания -1983.

Сведения об основном месте работы - ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская», Генеральный директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих Кальянову Виктору Леонидовичу обыкновенных акций Общества – нет.

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

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

Кашаев Тимофей Михайлович впервые назначен 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).

С 15 сентября 2011 года работал в должности главы Представительства Компании с ограниченной ответственностью «Валиано Трейдинг Лимитед».

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 - Представительство Компании с ограниченной ответственностью «Валиано Трейдинг Лимитед», Глава представительства.

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 2017 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.

Члены Совета директоров Общества в 2017 году не являлись работниками Общества.

В 2017 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 Обществом.

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

Общество в своей деятельности соблюдает принципы и рекомендаций, 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 возможностям 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 годовое общее собрание акционеров 28.06.2017, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Утвержден годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества.
2. Принято решение о распределении прибыли (в том числе выплате (объявление) дивидендов) Общества по результатам 2016 отчетного года.
3. Избраны члены Совета директоров Общества.
4. Избраны члены Ревизионной комиссии Общества.
5. Утвержден аудитор Общества.

В отчетном году было проведено внеочередное общее собрание акционеров 31.01.2017, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Досрочно прекращены полномочия всех членов Совета директоров Общества.
2. Избраны члены Совета директоров Общества.

В отчетном году было проведено внеочередное общее собрание акционеров 17.05.2017, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Досрочно прекращены полномочия членов ревизионной комиссии Общества.
2. Избраны члены ревизионной комиссии Общества.
3. Утвержден аудитор Общества.
4. Одобрена крупная сделка (несколько взаимосвязанных сделок), - Договор займа №001/2011/ТН-МФО от 17.11.2011 в редакции Дополнительного соглашения №1 от 01.07.2013 и Дополнительного соглашения №2 от 10.04.2017, Договор займа № 06-2010/ИД от 02.06.2010 в редакции Дополнительного соглашения №1 от 14.06.2013 и Дополнительного соглашения №2 от 15.03.2017 между ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (Заемщик) и Компанией с ограниченной ответственностью «Геттифилд Менеджмент Лимитед» (Gettyfield Management Limited) (Займодавец).

Всего в отчетном году проведено 5 заседаний Совета директоров Общества, из них 2 — в очной форме, 3 — в форме заочного голосования. В ходе заседаний принято 33 решения, в том числе 7 решений — в ходе очных заседаний, 26 — путем заочного голосования. Ключевые решения Советом директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» принимались по ряду основных направлений деятельности Общества.

На заседаниях Совета директоров были приняты следующие ключевые решения:

1. Избран председатель Совета директоров Общества.
2. Назначен секретарь Совета директоров Общества.
3. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества.
4. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества.
5. Включен аудитор в список для голосования по вопросу утверждения аудитора Общества.
6. Определена в соответствии со статьями 77 и 78 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ цена (денежная оценка) имущества, являющегося предметом крупной сделки (нескольких взаимосвязанных сделок) — Договора займа №001/2011/ТН-МФО от 17.11.2011 в редакции Дополнительного соглашения №1 от 01.07.2013 и Дополнительного соглашения №2 от 10.04.2017, Договора займа № 06-2010/ИД от 02.06.2010 в редакции Дополнительного соглашения №1 от 14.06.2013 и Дополнительного соглашения №2 от 15.03.2017 между ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (Заемщик) и Компанией с ограниченной ответственностью «Геттифилд Менеджмент Лимитед» (Gettyfield Management Limited) (Займодавец).
7. Утверждено заключение о крупной сделке (нескольких взаимосвязанных сделках).
8. Утвержден Бюджет движения денежных средств Общества на 2017 год.
9. Утвержден Бюджет доходов и расходов Общества на 2017 год.
10. Созданы внеочередные и годовое общие собрания акционеров Общества.
11. Утвержден размер премии генерального директора Общества Кальянова Виктора Леонидовича.

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 показателях.

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 РФ 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 28 июня 2018 г.), предварительно утвержден решением Совета директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» от 24 мая 2018 г. (протокол от 24 мая 2018 г.)

**Генеральный директор
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»**

**Главный бухгалтер
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»**

Two handwritten signatures in blue ink. The top signature is for T.M. Kashaev and the bottom signature is for E.G. Egorenkova.

Т.М. Кашаев

Е.Г. Егоренкова