

Утвержден Годовым общим собранием
акционеров ЗАО «АНТАРИС»
(Протокол № 01/18 от 04 июня 2018 года)*

Предварительно утвержден
Советом директоров
Протокол № 02/18-СД
от «04» апреля 2018 года

Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «Центральный офис»

/Рудюк О.А./



Достоверность данных, содержащихся в
настоящем отчете, подтверждается
заключением Ревизионной комиссии от «26»
марта 2018 года

Председатель Совета директоров

/Михайлов Е.В./

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ ЗАО «АНТАРИС» ЗА 2017 ГОД

*Верно в дату 04.06.2018 года и после указанной даты, в случае утверждения настоящего Отчета
Годовым общим собранием акционеров ЗАО «АНТАРИС», назначенным на 04 июня 2018 года

1. Отчет о финансовой деятельности предприятия в 2017 году.

В результате финансово-хозяйственной деятельности предприятия за 2017 год прибыль от продаж составила 3 832 тыс. рублей, прибыль до налогообложения составила 1 359 тыс. рублей, чистая прибыль составила 1 050 тыс. рублей, нераспределенная прибыль составила 11 187 тыс. рублей.

Стоимость чистых активов по итогам 2017 года составила 31 138 тыс. рублей.

Общий объем выручки от реализации товаров, работ и услуг в 2017 году увеличился на 3,72 % (на 4 162 тыс. рублей) по сравнению с 2016 годом и составил 115 917 тыс. рублей, в т.ч. выручка от оказания услуг по сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества- 110 701 тыс. рублей; оказания услуг по предоставлению юридическим и физическим лицам охраняемых стояночных мест для автотранспорта- 4 210 тыс. рублей; прочих услуг – 1 006 тыс. рублей.

В кассу предприятия в течение года за услуги в виде сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества и услуг по предоставлению юридическим и физическим лицам охраняемых стояночных мест для автотранспорта было получено 0 тыс. рублей.

На расчетные счета было получено 210 544 тыс. рублей, в т.ч.:

- от покупателей и заказчиков – 137 763 тыс. рублей.

Затраты в 2017 году увеличились на 7,46 % по сравнению с 2016 годом (на 7 785 тыс. рублей) и составили 112 085 тыс. рублей.

Из кассы предприятия произведены выплаты в сумме 0 тыс. рублей, в т.ч.:

- сдано наличных денежных средств на расчетный счет в обслуживающие банки- 0 тыс. рублей;
- выдано подотчетных сумм- 0 тыс. рублей.

С расчетных счетов предприятия уплачено налогов и сборов на общую сумму 6 503 тыс. рублей, в

т.ч.:

- Налог на добавленную стоимость- 4 460 тыс. рублей;
 - Налог на доходы физических лиц- 173 тыс. рублей;
 - Налог на прибыль – 421 тыс. рублей;
 - Налог на имущество – 964 тыс. рублей;
 - Транспортный налог – 78 тыс. рублей;
 - Взносы в бюджетные и внебюджетные фонды – 407 тыс. рублей.
- Списано с баланса (в том числе с целью продажи) оборудование на общую сумму 700 тыс.

рублей.

За 2017 год было произведено эксплуатационных расходов, в т.ч.:

- Тепловая энергия- 5 409 тыс. рублей;
- Электроэнергия- 9 352 тыс. рублей;
- Вода и канализация- 2 147 тыс. рублей;
- Услуги связи- 72 тыс. рублей;
- Текущий и капитальный ремонт зданий и сооружений- 34 609 тыс. рублей;
- Аренда земельных участков- 4 298 тыс. рублей;
- Вывоз мусора – 793 тыс. рублей;
- Техническое обслуживание инженерных систем – 13 507 тыс. рублей;
- Уборка служебных помещений – 16 536 тыс. рублей.

2. Положение ЗАО «АНТАРИС» в отрасли.

Закрытое акционерное общество «АНТАРИС» - предприятие (далее также – Общество), основными видами деятельности которого являются такие социально значимые виды деятельности, как:

- 1) автомобильное обслуживание организаций и населения,
- 2) создание комфортных условий для развития малого и среднего предпринимательства (бизнеса) в сфере услуг путем предоставления в аренду производственных помещений и офисов.

Цели Общества:

- получение прибыли в целях последующего ее распределения в установленном законодательством Российской Федерации порядке с учетом интересов Общества;
- создание надежной, современной общепромышленной инфраструктуры комплекса как основы будущего производственно - офисного центра (АВТОБизнесцентра);
- обеспечение эффективной производственной деятельности с целью решения уставных задач и достижения социально-значимых результатов.

Задачи Общества:

- проведение грамотной инвестиционной политики;
- техническое переоснащение Общества;
- проведение оптимальной тарифно-ценовой политики;
- сокращение непроизводительных издержек;
- обеспечение стабильного роста прибыли Общества при постоянном повышении качества и расширения номенклатуры предоставляемых потребителям услуг;
- рациональное использование материальных, трудовых и финансовых ресурсов;
- совершенствование форм и методов управления и хозяйствования.

3. Приоритетные направления деятельности общества.

Виды деятельности Общества:

- оказание услуг по сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества;
- оказание услуг по предоставлению юридическим и физическим лицам охраняемых стояночных мест для автотранспорта.

Приоритетным направлением деятельности Общества в отчетном периоде явилось оказание услуг по сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества, а также модернизация инженерных систем и оборудования в целях создания надежной современной общеинженерной инфраструктуры производственно-делового центра (АВТОбизнесцентра).

В вышеуказанных целях был выполнен текущий ремонт строений, находящихся в длительной эксплуатации, осуществлена модернизация отдельных элементов инженерных систем и коммуникаций.

4. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Основными приоритетными направлениями деятельности Общества являются:

- оказание услуг по сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества;
- оказание услуг по предоставлению юридическим и физическим лицам охраняемых стояночных мест для автотранспорта;

Постоянно проводятся мероприятия рекламного характера для информирования максимального числа потенциальных клиентов об услугах, оказываемых предприятием.

В 2017 году продолжена работа по оптимизации процесса использования имеющихся у предприятия площадей, выработаны критерии, определяющие приоритеты в выборе того или иного арендатора, претендующего на заключение с Обществом договора аренды.

В результате в кассу и на расчетные счета предприятия в течение года за услуги в виде сдачи в аренду собственного нежилого недвижимого имущества и услуг по предоставлению юридическим и физическим лицам охраняемых стояночных мест для автотранспорта было получено 137 763 тыс. рублей, что на 16,86 % больше, чем за 2016 год (117 885 тыс. рублей).

В целом, финансовое положение Общества в 2017 году оставалось стабильным.

Общий объем выручки за отчетный период от реализации товаров, работ, услуг составил 115 917 тыс. рублей, то есть, по сравнению с результатом предшествующего года (111 755 тыс. рублей), объем выручки увеличился на 3,72 %.

Увеличение объема выручки в 2017 году произошло за счет увеличения доли выручки от оказания услуг по сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества.

По сравнению с 2016 годом, затраты увеличились на 7,46 % (с 104 300 тыс. рублей в 2016 году до 112 085 тыс. рублей в 2017 году). Основная причина роста затрат – инфляционные процессы и износ основных средств.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям

По бездокументарным обыкновенным именованным акциям дивиденды в 2017 году не начислялись и не выплачивались.

По бездокументарным привилегированным именованным акциям в 2017 году начислены и выплачены дивиденды в следующем размере:

№	Дата принятия решения о выплате дивидендов и орган принявший решение о выплате	Период, за который выплачивались дивиденды	Сумма дивидендов к выплате на 1 акцию	Сумма выплаченных дивидендов к моменту составления настоящего отчета
1.	«15» мая 2017 г. Общее собрание акционеров	За 2016 год	53,55 рублей	43 640,69 рублей

6. Перспективы развития общества

У Общества имеются все необходимые предпосылки для сохранения объема продаж услуг Общества в 2018 году на уровне 2017 года, но в то же время, точный прогноз продаж, стоимости услуг и перспектив развития затруднен, поскольку необходима постоянная коррекция цен в сторону снижения из-за растущей конкуренции и периодического спада спроса на услуги по причине снижения платежеспособности основных типов потребителей.

Услуги по предоставлению нежилых помещений в аренду:

- а) программы по модернизации и поддержанию в рабочем состоянии отдельных элементов инженерных коммуникаций и строений, находящихся на балансе Общества, предоставление конкурентных услуг с максимально удобной для потребителей инфраструктурой обеспечения бизнес-процессов с целью извлечения максимальной прибыли от сдачи в аренду собственных площадей;
- б) адаптация производственно-офисных помещений под требования малого и среднего бизнеса.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества можно в целом разделить на отраслевые, финансовые и правовые.

Отраслевые риски – риски, связанные с влиянием на Общество общеотраслевых факторов.

Изменения на внешнем рынке существенного влияния на деятельность Общества не оказывают. Российский рынок коммерческой недвижимости, сдающейся в аренду, подвергся изменениям, обоснованным снижением спроса.

На рынок сдачи в аренду коммерческой (нежилой) недвижимости влияют следующие факторы риска:

- усиление налоговой политики, сказавшейся на экономике РФ, и, соответственно, субъектах предпринимательской деятельности, которые, в силу роста затрат, не выходят на рентабельность, в результате чего прекращают ведение деятельности и уходят с рынка, отказываясь от арендуемых для ведения бизнеса площадей;
 - существенный рост объема конкурентоспособных предложений;
 - повышение стоимости коммунальных услуг и электричества, что существенно влияет на удорожание себестоимости содержания нежилых недвижимости для собственников;
 - удорожание иных услуг и товаров, связанных с поддержанием нежилых недвижимости (ремонт и строительные материалы, уборочные и очистные работы, обновление коммуникаций и т.д.).
- Большая конкуренция на рынке аренды нежилых недвижимости, увеличение цен на топливо, автомобили, материалы и запасные части к ним, энергоресурсы, строительные материалы, связь, коммунальные и другие услуги могут привести к росту цен на услуги Общества, негативно отразиться на хозяйственной деятельности предприятия.

В этих случаях для снижения риска, связанного с возможным изменением цен, Обществом разрабатываются и предпринимаются превентивные меры по уменьшению себестоимости оказываемых услуг, увеличению выручки за счет улучшения качества обслуживания клиентов и контрагентов, инноваций в области своей деятельности, четкого соблюдения установленных расценок. Также Общество осуществляет долгосрочное и краткосрочное планирование, ведет строгий контроль денежных и иных активов, регулярно анализирует рыночную ситуацию.

Финансовые риски:

Общество в своей деятельности в значительной степени подвержено рискам, связанным с изменением процентных ставок по кредитам.

Обществом используются кредиты, поэтому резкое изменение в сторону увеличения кредитных процентных ставок, несомненно, может привести к неблагоприятному воздействию на экономическое положение Общества. Ситуация на рынке кредитования и объем используемых кредитных средств не дает оснований предполагать какого-либо существенного ухудшения положения Общества в рассматриваемом случае. Возможным предполагаемым действием Общества может стать реструктуризация соответствующих выплат по кредитам.

Валютные риски для Общества не существенны.

Выплаты по ценным бумагам Общества не могут зависеть от инфляции, поскольку напрямую связаны только с прибылью предприятия, которая, в свою очередь, зависит исключительно от показателей успешности работы Общества.

Инфляционные процессы могут привести к росту затрат Общества (за счет роста цен на топливо, автомобили, материалы и запасные части к ним, энергоресурсы, коммунальные и др. услуги), и стать причиной уменьшения прибыли. Высокий уровень инфляции может негативно отразиться на хозяйственной деятельности предприятия, из-за увеличения себестоимости прибыль значительно уменьшится, вследствие этого придется повышать цены на продаваемые услуги, а при высоких ценах упадет спрос на предлагаемые услуги. В целом влияние инфляционных факторов на финансовую устойчивость Общества в перспективе не представляется значительным, но, тем не менее, в целях уменьшения указанного риска при составлении финансовых планов учитываются прогнозы относительно уровня инфляции в России.

Правовые риски:

Общество не имеет правовых рисков, связанных с деятельностью на внешнем рынке, так как не ведет такой деятельности.

Общество свою деятельность осуществляет на территории Российской Федерации, и описываемые ниже риски связаны с деятельностью Общества на внутреннем рынке. Риски, связанные с изменениями валютного регулирования, снижаются. Общество в наименьшей степени подвержено рискам, связанным с изменением валютного регулирования, и оценивает такие риски как риски, которые не могут оказать существенное влияние на его деятельность.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства: изменение законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок, включая налоги на недвижимое имущество, введения новых видов налогов, могут оказать существенное влияние на деятельность Общества. В случае изменений действующего порядка и условий налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом таких изменений.

Рискам, связанным с изменением правил таможенного контроля и пошлин Общество не подвержено, так как осуществляет свою деятельность исключительно на территории Российской Федерации и не занимается внешнеэкономической деятельностью.

Как любое акционерное общество, Общество может быть подвержено рискам, возникающим из корпоративных отношений.

Как любое хозяйственное общество, Общество может подвергаться предпринимательским рискам.

Общество предпринимает все установленные законодательством РФ меры, в целях снижения правового риска, в том числе в связи с изменением судебной практики, если такое изменение касается вопросов деятельности Общества, и которое может негативно сказаться на результатах деятельности и результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении:

№ п/п	Наименование энергетического ресурса	Ед.изм.	Кол-во	Сумма, руб. б/НДС
1	Электрическая энергия	кВтч	1 819 611	9 351 647,07
2	Тепловая энергия	Гкал	3761,491	5 408 754,61
3	Бензин Аи-95	л	168,10	5 702,11
4	Бензин Аи-95 Премиум	л	2 262,24	78 757,11
5	Бензин Аи-95-К5	л	55,62	1 927,49
6	Бензин Аи-98 Премиум	л	1 191,30	46 156,83
7	Кислород 8,3кг/40л	л	0,00	0,00
8	Пропан 21кг/50л	л	0,00	0,00
9	Пропан 11кг/27л	л	0,00	0,00

10	Ацетилен 5,5кг/40л	л	0,00	0,00
----	--------------------	---	------	------

8. Перечень крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность совершенных в 2017 году, а также сделок, крупными не являющимися, но подлежащими одобрению в установленном Уставом Общества порядке

В отчетном 2017 году Обществом не заключались крупные сделки, сделки в совершении которых имеется заинтересованность, а так же сделки, одновременно являющиеся крупными сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, признаваемые таковыми согласно нормам Федерального закона «Об акционерных обществах», и сделки, крупными не являющиеся, но подлежащие одобрению (согласованию их заключения) в силу положений Устава Общества.

9. Информация о Совете директоров на дату утверждения отчета**

ФИО, возраст, гражданство	Занимаемая должность в Обществе	Доля участия в уставном капитале / доля принадле жащих обыкновенных акций (%)*	Время работы на должности, общий трудовой стаж	Образование, Профессия	Иные должности, занимаемые в обществе или в других организациях
Михайлов Евгений Викторович , 1971 года рождения, гражданин РФ	Не занимает	65,28% / 65,81%	Председатель Совета директоров, общий стаж с 1995 года	Высшее, Референт- переводчик	Генеральный директор ООО «ИТР-Сервис»
Малинин Андрей Викторович 1970 года рождения, гражданин РФ	Не занимает	0,0001% 0,0001/ %	член Совета директоров, общий стаж с 2004 года	Высшее, Юрист	Коммерческий банк «Гарант-Инвест» (АО) Начальник юридического управления
Носонова Ольга Алексеевна 1976 года рождения, гражданка РФ	Советник	0 % 0 %	Член Совета директоров с 2011 года общий стаж с 1995 года	Высшее, Юрист	Не занимает
Богданова Татьяна Геннадиевна 1980 года рождения, гражданка РФ	Не занимает	0 % 0 %	Член Совета директоров с 2011 года общий стаж с 2002 года	Высшее, Юрист	Руководитель юридического отдела ООО «Чистый город- Управление»
Жирноклеев Илья Игоревич 1989 года рождения, гражданин РФ	Не занимает	16,94 % 17,08 %	Член Совета директоров с 2016 года общий стаж с 2013 года	Высшее, Юрист	Индивидуальный предприниматель

**Указана имеющаяся на дату утверждения отчета информация, поступившая от акционеров и членов Совета директоров ЗАО «АНТАРИС».

Информация о сделках, совершенных членами Совета директоров ЗАО «АНТАРИС» по приобретению или отчуждению акций ЗАО «АНТАРИС», в течение отчетного 2017 года:

Дата совершения: 30 января 2017 года.

Стороны сделки: член Совета директоров ЗАО «АНТАРИС» и акционер ЗАО «АНТАРИС» Жирноклеев И.И. (покупатель) и член Совета директоров ЗАО «АНТАРИС» и акционер ЗАО «АНТАРИС» Малинин А.В. (продавец).

Содержание сделки: Малинин А.В. продал Жирноклееву И.И. 17 225 (семнадцать тысяч двести двадцать пять) штук обыкновенных именных бездокументарных акций ЗАО «АНТАРИС» по цене 3 рубля за 1 штуку.

В течение отчетного 2017 года членами Совета директоров ЗАО «АНТАРИС» не совершались иные (помимо вышеуказанной) сделки по приобретению или отчуждению акций ЗАО «АНТАРИС», в связи с чем сведения об иных таких сделках (дата ее совершения, содержание сделки, категория (тип) и количество акций, являвшихся предметом сделки) в настоящем Отчете не указываются.

Изменения в составе Совета директоров Общества в отчетном году не происходили:

По решению годового общего собрания акционеров Общества (Протокол № 01/17 от 15 мая 2017 года) Совет директоров ЗАО «АНТАРИС» избран в указанном составе.

10. Информация об исполнительном органе на дату утверждения отчета

Полномочия единоличного исполнительного органа ЗАО «АНТАРИС» переданы по договору управляющей организации - ООО «Центральный офис» ОГРН 1157746252575, ИНН 7717161389, согласно решению Общего собрания акционеров от 18.08.2015 года.

Полномочия управляющей организации ООО «Центральный офис» подтверждены решением Годового общего собрания акционеров ЗАО «АНТАРИС» (Протокол № 01/17 от 15 мая 2017 года).

Генеральным директором ООО «Центральный офис» и единственным 100% участником является Рудюк Оксана Александровна.

ФИО, возраст, гражданство	Занимаемая должность в ЗАО «АНТАРИС»	Доля участия в уставном капитале / доля принадлежащих обыкновенных акций (%)*	Время работы на должности, общий трудовой стаж	Образование, Профессия	Иные должности, занимаемые в обществе или в других организациях
Рудюк Оксана Александровна 1978 года рождения, гражданка РФ	Не занимает	0 % 0 %	Общий стаж с 2000 года	Высшее, Экономист-бухгалтер	Генеральный директор УО ООО «Центральный офис»

Договор от 19.08.2015 года о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ЗАО «АНТАРИС» управляющей организации - ООО «Центральный офис» заключен на неопределенный срок.

Доля участия ООО «Центральный офис» в уставном капитале ЗАО «АНТАРИС» - 0% (0 шт.), доля принадлежащих ООО «Центральный офис» бездокументарных обыкновенных именных акций ЗАО «АНТАРИС» - 0% (0 шт.).

Доля участия Рудюк О.А. в уставном капитале ЗАО «АНТАРИС» - 0% (0 шт.), доля принадлежащих Рудюк О.А. бездокументарных обыкновенных именных акций ЗАО «АНТАРИС» - 0% (0 шт.).

В течение отчетного 2017 года единоличным исполнительным органом ЗАО «АНТАРИС» - УО ООО «Центральный офис» и Генеральным директором ООО «Центральный офис» Рудюк О.А. не совершались сделки по приобретению или отчуждению акций ЗАО «АНТАРИС».

Коллегиальный исполнительный орган Уставом ЗАО «АНТАРИС» не предусмотрен и в Обществе не создавался.

11. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов) Управляющей организации, членам коллегиального исполнительного органа и членам Совета директоров

Выплаты единоличному исполнительному органу (вознаграждение Управляющей организации ООО «Центральный офис») предусмотрены Договором от 19 августа 2015 года о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.

	Руб.
Вознаграждение в отчетном финансовом году управляющей организации	12 000 000,00
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	0
Иные имущественные представления	0
Иное	0
ИТОГО (руб.)	12 000 000,00 (в т.ч. НДС 18%)

Совет директоров Общества

Вознаграждение	0
Заработная плата	620 161,69 -***
Премии	0
Комиссионные	0
Вознаграждения отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления	0
Льготы	0
Компенсации расходов	0
Иные имущественные представления	0
Иное	0
ИТОГО	620 161,69 -***

В ЗАО «АНТАРИС» не утверждались какие-либо документы (политики, положения) в области вознаграждений и (или) компенсации расходов членам Совета директоров и Ревизионной комиссии ЗАО «АНТАРИС».

*Работниками Общества в отчетном периоде являлись два члена Совета директоров Общества:

- 1) Носонова Ольга Алексеевна (заработная плата выплачивалась за период с 01.01.2017 по 31.12.2017),
- 2) Жирноклеев Илья Игоревич (заработная плата выплачивалась за период с 01.02.2017 по 31.12.2017).

В отношении данных лиц в таблице выше сообщены сведения о размере выплаченной заработной платы за указанные периоды времени выплаты заработной платы (до удержания НДФЛ).

Прочие (иные) виды вознаграждения, включая премии, комиссионные, вознаграждения, и т.д. членам Совета директоров не выплачивались, в том числе – не выплачивались какие-либо денежные средства, связанные с членством в Совете директоров Общества.

Иные члены Совета директоров Общества его работниками не являются.

За исключением указанных выше выплат, членам Совета директоров и членам Ревизионной комиссии Общества какие-либо виды вознаграждения, включая заработную плату, в том числе по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения за участие в работе соответствующего органа управления, возмещение расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, иные виды вознаграждения, в течение отчетного года не выплачивались.

12. Сведения о соблюдении Обществом кодекса корпоративного поведения

При осуществлении деятельности в 2017 году Общество не руководствовалось Кодексом корпоративного поведения.