

Утвержден

Советом директоров АО "ОПЗ"

" 29 " мая 2018 г.

Протокол № 1 от " 29 " мая 2018 г.

Годовой отчет АО "Останкинский пивоваренный завод"

Уважаемые акционеры!

Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод» представляет Вам отчет об итогах своей деятельности в 2017 году.

Положение общества в отрасли

В связи с приостановкой в 2008 г. пивоваренного производства Обществом в 2017 году осуществлялась деятельность по управлению и предоставлению площадей в аренду. Предоставляемые площади (административные, складские, свободного назначения) принадлежат обществу на праве собственности.

Дополнительным доходом в отчетном году стала выручка от прочих операций (оказание услуг, посредническая деятельность по партнерским и агентским договорам).

АО «Останкинский пивоваренный завод» - комплекс нежилых зданий и строений, расположенных в северо-восточном округе г. Москвы, вблизи жилых массивов. Комплекс находится на огороженной территории, имеется охрана, КПП, все необходимые коммуникации. Район расположения обладает обширной инфраструктурой – торгово-сервисные комплексы, магазины, административные здания государственных органов и частных предприятий, а также характеризуется хорошей транспортной доступностью как для общественного транспорта, так и для грузового.

Основное свойство комплекса – многофункциональность. Здесь могут располагаться склады, производственные площадки, помещения административного, офисного, торгового назначения.

Управление объектом недвижимости включает в себя техническое обслуживание и эксплуатацию всех инженерных систем, плановые и регламентные работы, косметические ремонты, обеспечение объекта всей нормативной документацией, комплексная уборка помещений, комплектация санитарных узлов, взаимодействие с надзорными инстанциями, ведение договоров по коммунальным услугам, а также маркетинг объекта недвижимости.

Основные преимущества объекта:

- выгодное месторасположение объекта;
- дифференцированный состав помещений;
- наличие подъездных путей;

- непосредственная близость к станциям метрополитена, основным автомобильным и ж/д магистралям.

Для Общества 2017 год характеризовался процессом ротации текущего состава арендаторов, низкой вакантностью площадей. Спрос на помещения в 2017 году оставался стабильным.

Приоритетные направления деятельности общества

В отчетном периоде 2017 года деятельность Общества осуществлялась в соответствии с его Уставом, действующим законодательством Российской Федерации и была направлена на получение дохода от оказания услуг по предоставлению нежилых помещений в аренду.

Выполнялись работы по поддержанию зданий и инженерных коммуникаций в надлежащем техническом состоянии (газовое и лифтовое хозяйство, вентиляция и кондиционирование, телефонная связь и интернет, пожарная сигнализация), внешние и внутренние косметические ремонты строений и помещений, ремонт трубопроводов системы отопления ГВС и ХВС.

Поскольку в процессе эксплуатации комплекса (промышленной территории) существенное значение имеют источники электро-, тепло- и водоснабжения - обеспечение стабильности в работе систем инженерных коммуникаций остается одной из приоритетных задач в текущей деятельности Общества.

Перспективы развития общества

Среди основных планов на текущий год следует отметить следующие:

- модернизация площадей предприятия;
- модернизация энергетического хозяйства, мероприятия по энергоэффективности
- поиск новых арендаторов;
- благоустройство территории.

Информация об объёме каждого из использованных Обществом в отчётном 2017 году видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

№№	Вид ресурса	Объём в натуральном выражении	Денежное выражение (тыс.руб.)
1.	Электроэнергия	4 643 574 кВт/час	24 497.59 тыс. руб.
2.	Водоснабжение	21 330 куб.метров	1 193.63 тыс. руб.
3.	Газ природный	1 028 463 куб.метров	6 683.79 тыс. руб.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Кроме рисков, непосредственно связанных с финансово-хозяйственной деятельностью Общества возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического характера, а также составление конкуренции, связанной со строительством новых качественных офисных и складских помещений.

Перечень совершенных обществом в отчетном 2017 году крупных сделок, иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

Крупных сделок, требующих одобрения, в отчетном году общество не совершало.

Перечень совершенных обществом в отчетном 2017 году сделок, в совершении которых имелась заинтересованность

Сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, Общество в отчетном году не совершало.

Сведения о составе и членах совета директоров, в том числе их краткие биографические данные, доле их участия в уставном капитале общества и принадлежавших им обыкновенных акций общества, а также о совершенных ими сделках с акциями общества

Фамилия, имя, отчество, возраст, гражданство	Занимаемая должность	Процент акций общества, которым лицо владеет	Время работы на должности, общий трудовой стаж	Образование	Профессия	Иные должности, занимаемые в обществе или в других организациях	Сделки, совершенные с акциями общества
Груздев Сергей Рудольфович, 54 года, гражданин РФ	Директор по экономике и планированию	49,81	С 01.07.1996, 26 лет	Среднее профессиональное	экономист	нет	Не совершались
Шкоп Владислав Викторович, 53 год, гражданин РФ	Президент	49,81	С 19.12.2006, 27 лет	Высшее	Инженер-механик	нет	Не совершались
Кузнецова Марина Владимировна, 53 год, гражданин РФ	Генеральный директор	-	С 02.03.2009, 28 лет	Высшее	Инженер-механик	нет	Не совершались
Малахова Лидия Васильевна, 59 лет, гражданин РФ	Главный эколог	0,01	С 01.12.2008, 41 лет	Среднее профессиональное	Техник-технолог	нет	Не совершались
Поляков Андрей Викторович, 48 лет, гражданин РФ	Главный механик	-	С 01.06.2010, 24 года	Высшее	Инженер-механик	нет	Не совершались

Сведения о генеральном директоре, в том числе краткие биографические данные, доля его участия в уставном капитале общества и доля принадлежавших ему обыкновенных акций общества, а также о совершенных им сделках с акциями общества

Фамилия, имя, отчество, возраст, гражданство	Занимаемая должность	Процент акций общества, которым владеет	Время работы на должности, общий трудовой стаж	Образование	Профессия	Иные должности, занимаемые в обществе или в других организациях	Сделки, совершенные с акциями общества
Кузнецова Марина Владимировна, 53 год, гражданин РФ	Генеральный директор	_____	С 02.03.2009, 29 лет	Высшее	Инженер-механик	нет	Не совершались

Сведения о вознаграждениях и (или) компенсации расходов членов органов управления Обществом

В Обществе отсутствует Положение о вознаграждениях и компенсациях членам совета директоров (наблюдательного совета) и лицу, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества

В соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» - По решению общего собрания акционеров членам совета директоров (наблюдательного совета) общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов совета директоров (наблюдательного совета) общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Общим собранием акционеров АО «Останкинский пивоваренный завод» (Протокол № 1/2016 от 19.01.2016 г.) утверждено Положение о Совете директоров АО «Останкинский пивоваренный завод».

Согласно данному Положению - По решению Общего собрания акционеров членам Совета директоров за период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров. Общая сумма таких вознаграждений и компенсаций устанавливается решением Общего собрания акционеров. Общее собрание акционеров может рассмотреть вопрос о выплате вознаграждений и компенсаций расходов членам Совета директоров за выполнение ими своих обязанностей в качестве самостоятельного вопроса повестки дня общего собрания акционеров или в качестве составной части вопроса о порядке распределения прибыли по итогам финансового года.

Общество информирует, что в течение всего периода деятельности общества в качестве акционерной компании в соответствии с практикой и традициями, сложившимися в первые годы его деятельности, когда в условиях становления и развития Общества члены Совета директоров отказывались от выплаты премий и компенсаций расходов по итогам отчетных периодов, выплата вознаграждения и/или компенсации расходов членам Совета директоров также не производилась.

Вопрос о выплате вознаграждения (компенсации расходов) за работу в составе совета директоров в повестку годового общего собрания акционеров включен не был.

Всего за 2017 год членам совета директоров общества выплачена заработная плата, не связанная с исполнением ими функций членов Совета директоров, в размере 6 876 590 (Шесть миллионов восемьсот семьдесят шесть тысяч пятьсот девяносто) рублей 53 копейки, в том числе:

Ф.И.О.	Вознаграждение за труд (рубли)	Премии, (рубли)	Прочие компенсационные стимулирующие выплаты и доплаты, (рубли)	Итого , (рубли)
Груздев С.Р.	690 000,00	690 000,00	161 310,11	1 541 310,11
Шкоп В.В.	774 081,27	609 282,09	71 301,56	1 454 664,92
Кузнецова М.В.	1 072 242,80	1 001 561,90	20 400,00	2 094 204,70
Поляков А.В.	499 832,74	468 247,62	61 519,96	1 029 600,32
Малахова Л.В.	409 215,17	347 595,31	0,00	756 810,48

Общим собранием акционеров АО «Останкинский пивоваренный завод» (Протокол № 1/2016 от 19.01.2016 г.) утверждено Положение о Генеральном директоре АО «Останкинский пивоваренный завод».

Согласно данному Положению - трудовой договор от имени Общества подписывается председателем совета директоров Общества или лицом, уполномоченным советом директоров. Условия трудового договора с Генеральным директором утверждаются советом директоров общества.

Общий размер заработной платы (включая вознаграждение за труд, премии и доплаты) Генерального директора за отчетный 2017 год составила 2 094 204 (Два миллиона девяносто четыре тысячи двести четыре) рубля 70 копеек.

Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ.

Общество обеспечивает акционеров информацией о своей деятельности в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах», ФЗ «О рынке ценных бумаг», иными нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов Общества как хозяйствующего субъекта и как

акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

Информация об утвержденных решением Совета директоров Общества принципах дивидендной политики	Решение Совета директоров Общества об утверждении Положения о дивидендной политике не принималось.
Сумма дивидендов, выплаченная акционерам в 2017 году, тыс. руб.	74 861 494 руб.
Сумма дивидендов, выплаченная акционерам в 2016 году, тыс. руб.	76 407 825 руб.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Информация об инвестиционных вложениях Общества с указанием цели и суммы инвестирования, а также источников финансирования	Нет
Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве ответчика по иску о взыскании задолженности с указанием общей суммы предъявленных претензий	Нет
Информация о неоконченных судебных разбирательствах, в которых Общество выступает в качестве истца по иску о взыскании задолженности с указанием общей суммы заявленных претензий	Нет
Сведения о возможных обстоятельствах, объективно препятствующих деятельности Общества (сейсмоопасная территория, зона сезонного наводнения, террористические акты и др.)	Кроме рисков, непосредственно связанных с финансово-хозяйственной деятельностью Общества возможны негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического характера и конкуренция на рынке аналогичных товаров, работ, услуг, а также обычные хозяйственные риски, связанные со строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) новых качественных офисных и складских помещений и инженерных объектов.

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

Обществом официально не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ.

Общество обеспечивает акционеров информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов Общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

В отчетном периоде 2017 года деятельность Общества осуществлялась в соответствии с его Уставом, действующим законодательством Российской Федерации и была направлена на получение выручки от оказания услуг по предоставлению нежилых помещений в аренду.

Обратимся к цифрам:

Анализ финансово-хозяйственной деятельности в 2017 году:

	2017 год (рубли)	2016 год (рубли)	Отношение к 2016 году (%)
Балансовая стоимость основных средств на конец года	340 845 472	340 539 382	Увеличение на 0.09 %
Уплачено налогов и сборов в бюджет и во внебюджетные фонды	110 509 470	113 377 608	Уменьшение на 2.53 %
Выручка от реализации услуг по аренде	345 782 927	322 038 129	Увеличение на 7.373 %
Себестоимость продаж, расходы по площадке в целом	212 304 320	186 913 300	Увеличение на 4.832 %
Прочие доходы (списание кредиторской задолженности, доходы от реализации металлолома, полученные проценты по вкладам, пени, неустойки по договорам, возмещение мат. ущерба)	4 889 800	8 982 000	Уменьшение в 1.837 раза
Прочие расходы (налог на имущество, списание дебиторской задолженности, выбытие и списание основных средств и материалов, плата за услуги и комиссии банков, услуги организаций, не относящиеся на себестоимость продукции, налоги)	41 521 000	17 936 197	Увеличение в 2.315 раза
Прибыль до налогообложения	108 049 000	126 170 630	Уменьшение на 14.363 %
Чистая прибыль (после уплаты налогов)	87 456 000	100 454 656	Уменьшение на 12.94 %

А теперь прокомментирую цифры.

1. Основные средства.

Остаточная стоимость основных средств (стоимость основных средств за минусом износа) на 01.01.2018 составляет 340 845 472.49 руб., на 01.01.2017 составляет 340 539 382 руб. За время эксплуатации основных средств, используемых в производстве, начислялась амортизация. Она составила 164 076 043.60 рубля, в том числе за 2017 год было начислено 19 757 134.97 рублей.

1.1. В течение 2017 года были приобретены основные средства, поставлены на учет и введены в эксплуатацию на сумму

2 091 654.05рублей , а именно:

- Для обеспечения безопасности сотрудников и арендаторов приобретена и введена в эксплуатацию пожарная сигнализация всего на сумму

1 794 663.36рублей, а именно:

сумма	место установки
318 089,66	Система автоматической пожарной сигнализации в стр 4
40 254,24	Система автоматической пожарной сигнализации в стр 19
86 864,41	Система автоматической пожарной сигнализации в стр 38
167 372,88	Система автоматической пожарной сигнализации в стр 8
222 353,73	Система автоматической пожарной сигнализации в стр 3
959 728,44	Система автоматической пожарной сигнализации и оповещения в стр.1. эт.1.2.3.4.

- Для обеспечения комфортного и быстрого прохождения системы контроля доступа произведено усовершенствование системы (увеличено количество турникетов, обновлена программа и т.д.) на сумму 296 990.69рублей.

1.2. В 2017 году произведена реконструкция здания «Главный корпус строение1» хозяйственным способом для увеличения площадей, предназначенных для сдачи в аренду и привлечения арендаторов. Работы производились на 5 этаже на 1516кв.м. , на 3этаже 360кв.м., на 4 этаже 360кв.м.. Общая сумма затрат составила 14 815 888.96 рублей (с учетом материалов, оборудования, зпл, и налогов), что увеличило стоимость здания:

наименование основного средства	ст-ть на 01.01.17	Увеличение ст-ти	ст-ть на 01.01.18
Главный корпус (строение 1)	38 014 641,10	14 815 888,96	52 830 530,06

1.3. Кроме того в строении 4 хозяйственным способом проведены ремонтные работы 1130кв.м. на сумму 1 088 602тр.

1.4. В виду неуклонного роста затрат на ремонты и поддержания автомобиля LADA-KS0Y5 "LARGUS" в рабочем состоянии, находящегося в эксплуатации с 2014 года, принято решение о продаже транспортного средства физическому лицу.

1.5. Кроме того, приобретены в Лизинг автомобиль LADA "LARGUS".

2. Доходы Общества.

Доходная часть Общества формируется от сдачи в аренду офисных и складских площадей. На рынке аренды недвижимости Завод имеет привлекательные для арендаторов условия. Доходы за 2017 год составили 349 715 132 рублей (без НДС), а именно:

- Выручка от аренды 345 782 927руб (без НДС);
- Получены % по акциям ПАО Сбербанк за 2016год 999 175руб;
- Получены % по акциям ПАО Сбербанк за 2015год 328 712руб;
- Получены % по депозиту, размещенном в ПАО Сбербанк 88 653руб;
- Получена компенсация от собственников строения 27 за строительство независимого от коммуникаций Завода хозяйственно-питьевого водопровода в размере 781 730руб;
- Получена компенсация от арендатора ООО «Вкус» за порванный кабель при проведении ремонтных работ в строении 21 в размере 27 975руб;
- Реализация лома 21 918руб;
- Списание Кредиторской задолженности 1 116 051руб;
- Реализация автомобиля LADA-KS0Y5 "LARGUS" на сумму 200 000руб;
- Оприходован Лом и отходы цветных и черных металлов от производственной деятельности в сумме 242 952рублей;
- Прочие доходы 125 039руб (за счет уменьшения налогов в ФСС за спецодежду).

3. Расходы Общества.

В 2017 году для обеспечения бесперебойной успешной работы Общества, повышения уровня сдаваемых в аренду помещений решались важнейшие технические и хозяйственные задачи, на осуществление которых были затрачены средства в размере 253 825 320 рублей.

Теперь подробнее о расходах:

4. Выполнялись работы по поддержанию инженерных коммуникаций в надлежащем техническом состоянии специализированными лицензированными фирмами, а именно:
техническое обслуживание лифтов на сумму 1 748 429 рублей;
техническое обслуживание вентиляции и кондиционирования 4 200 000 рублей;
техническое обслуживание газового оборудования, котельной на сумму 1 255 430 рублей;
затраты по поддержанию зданий в надлежащем техническом состоянии были затрачены денежные средства служб завода: отдела рсц на сумму 1 813 130рублей , отдела РМЦ на сумму 1 251 330рублей , электрорцеха на сумму 758 200 рублей.
прочие мероприятия, предписанные Законодательством для поддержания территории, зданий и инженерных коммуникаций завода в исправном состоянии.
5. В 2017 году направил денежные средства на финансирование предупредительных мер по сокращению травматизма и профзаболеваний - закупил спецодежду для сотрудников. Так Завод использовал свое право на уменьшение суммы страховых взносов, подлежащих

перечислению за 2017 год, по приказу №218 от 03.08.17 ГУ МРО ФСС РФ филиала №13 в сумме 48 826руб.

6. Расходы на экологию составили 895 000рублей, из них:
Платежи в бюджет за негативное влияние и загрязнение окружающей среды 235 090рублей;
Платежи за загрязнение сточных вод 43 200рублей;
Разработка проекта лимитов размещения отходов в сумме 217 946рублей;
Платежи за анализ воды и воздуха 103 840рублей;
Вывоз и обезвреживание ртутьсодержащих отходов 24807руб;
Оплата за экспертизу результатов исследований, предоставленных сторонними организациями 43 988рублей;
Прочие расходы по экологии 319 731рублей (подписные издания, сдача отходов по тхо, План- график ПДВ, замеры ЗВ в котельной).
7. В рамках технического перевооружения котельной эффективно эксплуатировалось котельное оборудование марки Buderus, мощностью 5.55 МВт (1850 КВт х3). По истечении срока финансовой аренды оборудование будет выкуплено у лизингодателя. За 2017 год платежи в адрес лизинговой компании составили 8 412 338рублей, согласно графика платежей.
8. Кроме того, 15 мая 2017года заключен договор лизинга с ООО «Западно-Сибирская лизинговая компания» на строительство крышной водогрейной газовой котельной в строении 27. На протяжении 2017 года производилось строительство данного объекта и согласование технических конструкций в контролирующих органах. За время строительства выплачено 7 197 826рублей лизинговых платежей.
9. Проводились работы по поддержанию территории, и инженерных коммуникаций в надлежащем техническом состоянии, а именно:
ремонт асфальтового покрытия на сумму 765 820 рублей;
оцинковка труб на площадке на сумму 460 020 рублей;
ремонт кровли и козырьков на сумму 265 980 рублей;
мытьё окон в строениях 163 000 рублей.
10. Общая сумма уплаченных налогов и сборов в бюджет и внебюджетные фонды составила 110 509 470 рублей. В том числе:

налог на имущество составил 25 473 240 рублей

НДС 36 742 960 рублей

Налог на прибыль 26 579 300 рублей

НДФЛ 8 259 200 рублей

Страховые взносы 13 454 770 рублей.
11. Аренда земли по трем договорам за 71`049кв.м. (66129+3516+1404) составила в 2017 году 19 892 850 рублей.
12. Расходы по поддержанию основных средств в рабочем состоянии описано в главе «Основные средства».
13. Услуги клининговой компании составили 10 959 000рублей.

14. Оплата общежития иностранным работникам 2 449 460 рублей.
15. На оплату энергоресурсов потрачено 33 531 990 рублей.
16. Расходы по охране и безопасности Завода в адрес специализированной лицензированной фирмы составили 29 822 730 рублей, кроме того тревожная кнопка 78 000 рублей.
 - Услуги банков на сумму 969 850 рублей.
 - Расходы по ведению реестра акционеров 208 991 рублей
 - Потрачено на оплату страховок, ТО автомобилей, запчасти и ремонт на сумму 1 291 070 рублей.
17. Прочая хозяйственно-финансовая деятельность предприятия.

В течение 2017 года общество не приобретало нематериальные активы, не производило доходные вложения в материальные ценности.

Фонд начисленной заработной платы в 2017 году составил 49 617 505 рублей с налогом, а в 2016 году 47 031 176 рублей. Среднесписочная численность сотрудников на 01 января 2018 года составляет 82 человек, в на 01 января 2017 года 73 человека. Производились выплаты социального характера.

Обществом в 2017 году были выплачены дивиденды в размере 74 861 494 рублей с налогом, а в 2016 году 76 407 825 рублей.

На текущий момент завод задолженностей по налогам всех уровней, по процентам, штрафам и пеням, а также по выплате заработной платы не имеет.

В настоящее время проводятся необходимые работы по поддержанию территории, зданий и инженерных коммуникаций завода в надлежащем техническом и эксплуатационном состоянии.

Сведения об утверждении годового отчета 2017 года.

Утвержден общим собранием акционеров АО «Останкинский пивоваренный завод» (Протокол № 1 от «29» мая 2018 года).

29.05.2018г.