

**Годовой отчет
АО "Останкинский пивоваренный завод"**

Уважаемые акционеры!

Акционерное общество «Останкинский пивоваренный завод» представляет Вам отчет об итогах своей деятельности в 2016 году.

Положение общества в отрасли

В связи с приостановкой в 2008 г. пивоваренного производства Обществом в 2016 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 2016 год характеризовался процессом ротации текущего состава арендаторов, низкой вакантностью площадей. Спрос на помещения в 2016 году оставался стабильным

Приоритетные направления деятельности общества

В отчетном периоде 2016 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 2016 году видов энергетических ресурсов в натуральном и денежном выражении

№№	Вид ресурса	Объём в натуральном	Денежное
----	-------------	---------------------	----------

		т				ЦИЯХ	
Груздев Сергей Рудольфович, 16.12.1961г. гражданин РФ	Директор по экономике и планированию	49,81	С 01.07.1996, 27 лет	Среднее профессиональное	экономист	нет	Не совершалось
Шкоп Владислав Викторович, 12.10.1962г. гражданин РФ	Президент	41,47	С 19.12.2006, 28 лет	Высшее	Инженер-механик	нет	е совершалось
Кузнецова Марина Владимировна, 11.03.1963г. гражданин РФ	Генеральный директор	-	С 02.03.2009, 29 лет	Высшее	Инженер-механик	нет	Не совершалось
Малахова Лидия Васильевна, 02.11.1956г. гражданин РФ	Главный эколог	0,01	С 01.12.2008, 42 года	Среднее профессиональное	Техник - технолог	нет	Не совершалось
Поляков Андрей Викторович, 28.02.1968г. гражданин РФ	Главный механик	-	С 01.06.2010, 25 лет	Высшее	Инженер-механик	нет	Не совершалось

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 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
Кузнецова Марина Владимировна, 11.03.1963 г. гражданин РФ	Генеральный директор	_____	С 02.03.2009, 29 лет	Высшее	Инженер-механик	нет	Не совершалось

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, занимающему 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 отчётных 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 2016 год членам совета директоров общества выплачена заработная плата, не связанная с исполнением ими функций членов Совета директоров, в размере 6 487 797 (Шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч семьсот девяносто семь) рубля 13 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.	746 435.62	645 000.00	9 600.00	1 401 035.62
Шкоп В.В.	746 761.30	637 399.75	21 381.42	1 405 542.47
Кузнецов М.В.	1 077 593.62	995 218.18	61 215.32	2 134 027.12
Поляков А.В.	433 119.10	421 318.18	0	854 437.28
Малахова Л.В.	373 960.64	318 794.00	0	692 754.64

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 2016 год составила 2 134 027 (Два миллиона сто тридцать четыре тысячи двадцать семь) рублей 12 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, начисленная акционерам, тыс. руб.	90 784.2 тыс. руб.

Сумма дивидендов, выплаченная акционерам, тыс. руб.	76 407.825 тыс. руб.
Дивидендная задолженность перед акционерами, тыс. руб.	30 604.03 тыс. 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 2016 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 2016 году:

	2015 год (рубли)	2016 год (рубли)	Отношение к 2015 году (%)
Балансовая стоимость основных средств на конец года	336 258 148	340 539 382	Увеличение на 1.2732 %
Уплачено налогов и сборов в бюджет и во внебюджетные фонды	112 999 957	113 377 608	Увеличение на 0.3342 %
Выручка от реализации услуг по аренде	329 547 472	322 038 129	Уменьшение на 2.27868 %
Себестоимость продаж, расходы по площадке в целом	200 618 075	186 913 300	Уменьшение на 6.8312 %
Прочие доходы (списание)	1 157 800	8 982 000	Увеличение в 7.7578 раз

кредиторской задолженности, доходы от реализации металлолома, полученные проценты по вкладам, пени, неустойки по договорам, возмещение мат. ущерба)			
Прочие расходы (списание дебиторской задолженности, выбытие и списание основных средств и материалов, плата за услуги и комиссии банков, услуги организаций, не относящиеся на себестоимость продукции, налоги)	22 189 584	17 936 197	Уменьшение на 19.1684 %
Прибыль до налогообложения	107 897 613	126 170 630	Увеличение на 16.9355 %
Чистая прибыль (после уплаты налогов)	91 381 512	100 454 656	Увеличение на 9.92886 %

А теперь прокомментирую цифры.

1. Основные средства.

Остаточная стоимость основных средств (стоимость основных средств за минусом износа) на 01.01.2016 составляет 336 258 148 руб., на 01.01.2017 составляет 340 539 382 руб. За время эксплуатации основных средств, используемых в производстве, начислялась амортизация. Она составила 145 548 257.83 рубля, в том числе за 2016 год было начислено 20 265 250.33 рублей.

1.1. В течение 2016 года были приобретены основные средства, поставлены на учет и введены в эксплуатацию на сумму 10 210 482.58 рублей, а именно:

- Для обеспечения безопасности сотрудников и арендаторов приобретена и введена в эксплуатацию пожарная сигнализация всего на сумму 1 085 016.83 рублей, в том числе: в строении 1 на этажах 1,2,3,4 на сумму 865 851.56 рублей и в строении 5 на сумму 219 165.27 рублей.
- Для обеспечения комфортного пребывания в помещениях сотрудников и арендаторов, а так же соблюдения норм Техники Безопасности установлена система кондиционирования на сумму 250 084.75 рублей,
- Для привлечения арендаторов приобретены три световые рекламы (номера телефонов) на сумму 629 381 рублей,
- В строении 15 установлены два грузовых подъемника на 1 496 000 рублей,
- Построена подрядным способом водопроводная сеть к строению 27 на сумму 6 750 000 рублей (без НДС).

1.2. Кроме того, в 2016 году произведена модернизация основных средств для увеличения площадей предназначенных для сдачи помещений в аренду и привлечения арендаторов на общую сумму 11 622 394.92 рублей:

- в строение 1 на 1-2 этажах проводились работы хозяйственным способом по реконструкции здания. Стоимость работ составила 8 242 662.51 рублей (с учетом материалов, оборудования, зпл, и налогов), что увеличило стоимость основного средства.

Наименование Основного средства	Ст-ть на 01.01.2016	Увеличение ст-ти	Ст-ть на 01.01.2017
Строение 1 (Главный корпус)	29,771,978.59	8,242,662.51	38,014,641.10

- в строение 15 проводились работы хозяйственным способом по реконструкции здания. Стоимость работ составила 3 379 732.41 рублей (с учетом материалов, оборудования, зпл, и налогов), что увеличило стоимость основного средства.

Наименование Основного средства	Ст-ть на 01.01.2016	Увеличение ст-ти	Ст-ть на 01.01.2017
Строение 15 (Материальный прирельсовый склад)	4,545,444.67	3,379,732.41	7,925,177.08

- кроме того, для поддержания помещений в технически исправном состоянии производился текущий ремонт строения 2 на сумму 346000 рублей и строения 4 на сумму 203000 рублей.

1.3. В виду высоких затрат на ремонты и поддержания техники в рабочем состоянии, 2016 году были проданы физическим лицам два автотранспортных средства, а именно: автомобиль ГАЗ-3302 и КАМАЗ-5410 с бортовым прицепом. Кроме того, приобретен в Лизинг автомобиль ГАЗ-А01300 Грузовой с бортовой платформой.

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. Выручка за 2016 год составила 322 038 129 рублей (без НДС). Кроме того, в 2016 году Общество получило прочий доход на сумму 8 982 000 рублей от:

- Реализация лома 98 722.87 рублей,
- При списании кредиторской задолженности 2 855 431.13 рублей,
- Восстановлен долгосрочный ремонтный фонд 5 653 846 рублей,
- Реализация основных средств на сумму 374 000 рублей, а именно: автомобиль ГАЗ-3302 340 000 рублей и КАМАЗ-5410 с бортовым прицепом 34 000 рублей.

3. Расходы Общества.

В 2016 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 204 849 497 рублей. Из которых себестоимость продаж 186 913 300 рублей и прочие расходы производственного характера в сумме 17 936 197 рубль.

Теперь подробнее о расходах:

- Выполнялись работы по поддержанию инженерных коммуникаций в надлежащем техническом состоянии специализированными лицензированными фирмами, а именно: техническое обслуживание лифтов на сумму 1 568 920 рублей;
техническое обслуживание вентиляции и кондиционирования 4 200 000 рублей;
техническое обслуживание газового оборудования, котельной на сумму 1 115 000 рублей;
затраты по поддержанию зданий в надлежащем техническом состоянии были затрачены денежные средства служб завода: отдела рсц на сумму

1150000рублей , отдела РМЦ на сумму 820000рублей , электрорцефа на сумму 787000 рублей.

прочие мероприятия, предписанные Законодательством для поддержания территории, зданий и инженерных коммуникаций завода в исправном состоянии.

- Закуплена спецодежда на сумму 108000рублей.
- Для поддержания видео и компьютерной техники в исправном состоянии, производился ремонт, техническое обслуживание и модернизация на сумму 1 807 000рублей.
- Расходы на экологию составили 929000рублей.
- 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 2016 год платежи в адрес лизинговой компании составили 9 406 252 рублей, согласно графика платежей. Результатом перевооружения котельной является снижение расходов на потребление воды относительно расходов, понесенных в 2015 году на 34.29% .
- Проводились работы по поддержанию территории, и инженерных коммуникаций в надлежащем техническом состоянии, а именно:
ремонт асфальтового покрытия на сумму 501 787 рублей;
оцинковка труб на площадке на сумму 539 915 рублей;
ремонт крыш на сумму 153 643 рублей;
мытьё витражей 134 530 рублей.
- Общая сумма уплаченных налогов и сборов в бюджет и внебюджетные фонды составила 112 797 949 рублей. В том числе:

налог на имущество составил 12 954 000 рублей

НДС 44 233 110 рублей

Налог на прибыль 27 785 550 рублей

НДФЛ 15 375 149 рублей

Страховые взносы 12 450 140 рублей.
- Аренда земли по трем договорам за 71`049кв.м. (66129+3516+1404) составила в 2016 году 12 450 140 рублей.
- Расходы по поддержанию основных средств в рабочем состоянии описано в главе «Основные средства».

- Услуги клининговой компании составили 10 515 850 рублей.
- Оплата общежития 2 819 050 рублей.
- На оплату энергоресурсов потрачено 27 688 210 рублей.
- Расходы по охране и безопасности Завода в адрес специализированной лицензированной фирмы составили 25 615 680 рублей.
- Услуги банков на сумму 601 370 рублей.
- Расходы за оценочные услуги по приведению в соответствие кадастровой и рыночной цен ОКСов (строение 21 и 4) и земельных участков на сумму 7 648 890 рублей, что привело к экономии по налогу на имущество и аренды земли. Чистая экономия с учетом затрат составила 6 034 696 рублей.
- Расходы по ведению реестра акционеров 417 802 рублей: в том числе абонентское обслуживание 173802 рублей, проведение годового собрания и раскрытие информации о Заводе в СМИ (Нестеркин АС) 244000 рублей.
- Потрачено на оплату страховок, ТО автомобилей, запчасти и ремонт на сумму 1 240 000 рублей.

4. Прочая хозяйственно-финансовая деятельность предприятия.

В течение 2016 года общество не приобретало нематериальные активы, не производило доходные вложения в материальные ценности.

Фонд начисленной заработной платы в 2016 году составил 47 031 176 рублей с налогом. Среднесписочная численность сотрудников на 01 января 2017 г. составляет 73 чел. Производились выплаты социального характера.

По результатам Протоколов собрания акционеров №1/2016 от 19.01.2016 года и №2/2016 от 27.05.2016 года обществом были выплачены дивиденды в размере 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 2016 года.

Утвержден общим собранием акционеров АО «Останкинский пивоваренный завод» (Протокол № ____ от «____» мая 2017 года).

23.05.2017г.