

Утверждён:
решением Совета директоров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 30
от «04» апреля 2017 г.

Утверждён:
решением Общего собрания акционеров
ЗАО ТПК «ЭЛКО»
Протокол № 28
от «16» мая 2017 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Закрытого акционерного общества
торгово-производственной компании
«ЭЛКО» за 2016 год



г.о. Электросталь

2017 год

Содержание

1. Сведения о положении Общества в отрасли.....	3
2. Приоритетные направления деятельности Общества.....	6
3. Отчёт Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности.....	8
4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов.....	10
5. Перспективы развития Общества.....	10
6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества.....	11
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.....	12
8. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.....	13
9. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.....	13
10. Сведения о составе Совета директоров акционерного Общества.....	13
11. Сведения о Генеральном директоре, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного Общества.....	14
12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и компенсации расходов.....	15
13. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления Банка России.....	15
Приложение № 1. Консолидированная финансовая отчётность Общества за 2016 год с Аудиторским заключением	
Приложение № 2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2016 год с Аудиторским заключением	

1. Сведения о положении Общества в отрасли

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество торгово-производственная компания «ЭЛКО».

Место нахождения и почтовый адрес: Россия, 144009, Московская область, город Электросталь, улица Загонова, дом 15.

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер: ЗАО ТПК «ЭЛКО» зарегистрировано 19.06.1992 г. Администрацией г. Электросталь Московской области, регистрационный номер № 289, что подтверждено записью в ЕГРЮЛ 13.01.2003 г. за основным государственным номером (ОГРН) 1035010650674.

Сведения об уставном капитале: Размер уставного капитала на момент создания Общества – 17 144 000 (семнадцать миллионов сто сорок четыре тысячи) неденоминированных рублей. С 2006 года размер уставного капитала Общества составляет 1 011 496 (один миллион одиннадцать тысяч четыреста девяносто шесть) рублей. Общее количество обыкновенных именных акций, размещенных Обществом – 1 011 496 штук стоимостью 1 рубль каждая. Привилегированных акций у Общества нет.

Количество акционеров, зарегистрированных на конец отчетного года: Количество акционеров, зарегистрированных в реестре по состоянию на 31.12.2016 г. – 208 человек.

Учёт прав собственности акционеров Общества на акции обеспечивается путём хранения и ведения реестра акционеров лицензированным регистратором - ОАО «Реестр».

Общие сведения о положении Общества в отрасли: ЗАО ТПК «ЭЛКО» осуществляет свою деятельность на российском рынке в сфере сдачи внаём собственных объектов коммерческой недвижимости.

В отчетном году рынок коммерческой недвижимости Московского региона продолжал испытывать на себе последствия кризисных явлений в экономике, но с перспективами стагнации. На фоне отсутствия серьезных макроэкономических стрессов в экономике и пересмотра прогнозных показателей в сторону улучшения,

на рынке аренды недвижимости коммерческого назначения в 2016 году наметилась стабилизация. Так, конец сложного и неоднозначного високосного 2016 года экономика России закрывает в восстановительной динамике.

По данным Росстата, в 2016 году инфляция в стране снизилась и составила 5,4 % против 12,9 % в 2015 году. Сократился отток капиталов из страны. Динамика снижения ВВП уменьшилась с 3,7 % в 2015 году до 0,6 % в 2016 году. К концу отчетного года наметились некоторые признаки оживления инвестиционного спроса и промышленного производства.

Негативными факторами, повлиявшими на результаты деятельности на рынке аренды коммерческой недвижимости в отчетном году, стали:

- продолжающееся падение реальных денежных доходов населения на 5,9 % в 2016 году (в 2015 году падение было 3,2 %);
- сокращение оборота розничной торговли в 2016 году на 5,2 % в сопоставимых ценах по сравнению с 2015 годом.

В области торговой недвижимости Московского региона наблюдалось снижение (на 3 %) объёма ввода новых площадей, а ставки аренды не изменились по сравнению с 2015 годом. Обороты ритейлеров в Москве выросли в сегменте эконом и люкс, а средний ценовой сегмент показал практически нулевой или отрицательный рост оборотов. Уровень вакантных площадей в торговых центрах сократился с 10 до 5 % за 2016 год.

Объём ввода новой офисной недвижимости снизился в 2 раза, ставки аренды не изменились, при этом уровень вакантных площадей сократился с 26 % в 2015 году до 19,8 % в 2016 году.

В 2016 году зафиксирован самый низкий показатель ввода новых объектов складской и производственной недвижимости за последние 5 лет. Уровень вакантных площадей снизился незначительно и составил 8,2 %. Средние ставки аренды остаются неизменными.

Зона интересов девелоперов остается в Москве и ближайшем Подмосковье. Город Электросталь по состоянию на 2016 год занимает 6-е место по области по

уровню обеспеченности населения торговыми площадями, что говорит о высокой конкуренции на рынке торговой недвижимости и стадии перенасыщения.

По основным показателям развития в городе Электросталь за 2016 год (из отчета Главы г.о.) наметилась динамика увеличения темпов роста объемов отгруженной продукции собственного производства. По сравнению с прошлым годом рост составил 6,6 %, что выше, чем в 2015 году на 1,6 %. Однако снизилась инвестиционная активность по крупным и средним организациям города на 29 % (почти на треть).

По данным мониторинга рынка коммерческой недвижимости городского округа Электросталь выявлены следующие тенденции:

- Средний размер арендных ставок для торговых помещений в отчетном году в основном снижался либо оставался неизменным.
- Среднегодовой уровень вакантных торговых площадей повысился.
- В сегменте офисной недвижимости значительных изменений по отношению к 2015 году по размеру арендных ставок и уровню незаполненных площадей не было.
- В сегменте складской недвижимости города (класс С и D) установлено снижение среднего уровня арендных ставок по сравнению с 2015 годом и рост доли вакантных площадей.

Эти показатели подтверждают общую тенденцию к снижению спроса на объекты коммерческой недвижимости в городе со стороны арендаторов и высокую конкуренцию на рынке аренды.

Итоговые показатели арендной деятельности Общества за 2016 год имеют в основном положительную динамику. Так, доход от аренды коммерческой недвижимости в 2016 году продемонстрировал небольшой рост по сравнению с 2015 годом. Однако темпы прироста последние годы продолжают замедляться. В 2014 году рост был 3,4 %, в 2015 году – 2,7 %, в 2016 году – 1,03 %.

По объектам торговой и офисной недвижимости доход и уровень вакантных арендных площадей практически не изменился. По складским и производственным

помещениям ситуация немного улучшилась по сравнению с 2015 годом, доход от аренды вырос на 4,6 %, а уровень вакантных площадей сократился на 5,4 %.

В отчетном году увеличилось до 6 число долгосрочных договоров аренды за счет привлечения федеральных сетей на объекты недвижимости Компании. Заключены договоры аренды с сетью супермаркетов под торговыми марками «Пятерочка», «Пятница», «Магнит», «Кристалл» и аптекой «Феола».

Общая торговая площадь, занимаемая арендаторами на основе долгосрочных договоров с ЗАО ТПК «ЭЛКО», составила – 7 968 кв. м., что на 2,5 % больше, чем в 2015 году.

Среднегодовая численность работающих сотрудников Общества за отчетный год снизилась на 3 единицы и составила 31 человек.

Средняя зарплата в Обществе на начало 2017 года соответствует средней заработной плате по городу Электросталь. Средняя заработная плата на крупных и средних предприятиях города Электросталь за 2016 год составила 40 263 рубля и увеличилась на 6 % по сравнению с 2015 годом.

Таким образом, Обществом соблюдаются условия подписанного трёхстороннего соглашения с профсоюзами и работодателями и Правительством Московской области по достижению рекомендуемого уровня зарплаты.

2. Приоритетные направления деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО»

Приоритетным направлением деятельности Общества в отчетном году, как и в предыдущем, была деятельность по сдаче в аренду собственных объектов коммерческой недвижимости. Основными целями в этом направлении стали 100 %-ная сдача в аренду площадей и сохранение имеющегося состава арендаторов.

В качестве вспомогательных целей были установлены мероприятия по увеличению арендопригодных площадей, обеспечению надлежащего технического состояния объектов Общества путем проведения ремонтов, реконструкций зданий и сооружений, благоустройства прилегающих территорий.

Для этих целей Обществом был освоен бюджет в размере 16,8 млн. руб. на основании годового плана работ по ремонту, реконструкции и проектным работам.

По результатам внедренных мероприятий были увеличены арендопригодные площади по ул. Рабочая и в магазине «Центральный» по ул. Карла Маркса», а в 4 квартале 2016 года был запущен проект строительства нового складского здания на территории торгово-складского центра Общества.

В отчетном году были оформлены в собственность Общества земельные участки на территории торгово-складского центра по ул. Рабочей, 35 а (под железнодорожными путями – 713 и 950 кв.м.), а также под новым зданием на пр. Южном, дом 5, корпус 1 а (под зданием магазина – 360 кв.м.).

В рамках программы модернизации внедрены мероприятия по повышению количества выделенных энергомоощностей для объектов недвижимости Общества, целью которых стало соответствие требованиям сетевых арендаторов. Продолжалась работа по энергосбережению, на ряде объектов установлены светодиодные светильники.

Кроме того, проводилась активная работа по оптимизации издержек. Так, в течение отчетного года снижена стоимость технического обслуживания части объектов за счет передачи функций сетевым арендаторам, ведущим деятельность на арендных площадях. Начата работа по оптимизации стоимости охранных услуг на территории торгово-складского центра.

Вместе с тем большая роль уделялась такому направлению как безопасность зданий и сооружений. В отчетном году Обществом продолжалась работа по внедрению мероприятий, направленных на обеспечение электробезопасности и пожарной безопасности Объектов, периодически проводились тренировочные занятия по действиям в режиме ЧС, организованы профилактические и разъяснительные встречи с арендаторами и сотрудниками.

Источниками финансирования затрат на поддержание материально-технической базы Общества были собственные средства, амортизационные отчисления, а также средства, предусмотренные ранее на капитализацию решениями очередных годовых собраний акционеров. Кассовых разрывов в

течение всего года по Компании не допускалось. В итоге к концу 2016 года Общество располагало собственными денежными средствами в сумме 102,5 млн. руб.

Общество сохраняет финансовую устойчивость и платежеспособность. При сохранении стабильности поступлений от всех видов деятельности ухудшение показателей не прогнозируется. Планирование и взаимная увязка денежных потоков позволяют обеспечивать устойчивое финансирование деятельности Компании.

3. Отчёт Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО» о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности

Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится наиболее важная роль в обеспечении прав акционеров, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности. Совет Директоров оказывает содействие и поддержку исполнительному органу Общества в достижении намеченных результатов.

Совет директоров акционерного общества в 2016 году работал в следующем составе: председатель совета директоров – Барковская Л.Н., члены Совета директоров: Барковский А.И., Савельева С.А., Адамов И.С., Симачкова А.П.

В 2016 году проведены заседания Совета директоров ЗАО ТПК «ЭЛКО», где рассматривались различные вопросы деятельности Общества, входящие в компетенцию Совета директоров, в том числе:

1. Созыв очередного собрания акционеров с утверждением повестки дня общего собрания.
2. Отчёты структурных подразделений общества по итогам работы в 2015 году.
3. Принятие годового плана деятельности подразделений и Общества в целом на 2016 год.

4. Рассмотрение условий долгосрочных договоров аренды с ООО «Агроторг», АО «Тандер», ООО «Гриада Пост», ООО «Феофарм».
5. Решение о сделках по продаже части имущества – помещения на ул. Восточной, д. 6 (825 кв.м.), здания кирпичного сарая на ул. Достоевского, в районе кафе «Восточное» (63,1 кв.м.) с земельным участком под ним (250 кв.м.) с целью перенаправления инвестиций для строительства новых и реконструкции существующих объектов недвижимости.
- ↪ 6. Внесение изменений к годовому отчету ЗАО ТПК ЭЛКО» согласно п.70.8 «Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» (утв. Банком России 30.12.2014 г № 454-П) в ред. от 01.04.2016 г.

В отчетном году приоритетным направлением деятельности Общества оставалась деятельность по сдаче в аренду собственных объектов коммерческой недвижимости.

– Поступления от арендной деятельности за 2016 год характеризуются следующими показателями:

показатели	2016 год	2015 год	В % к 2015 году
1. Выручка от аренды, с НДС, млн. руб.:	263,3	260,6	+ 1,03
1.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	201,98	202,0	- 0,01
1.2. Складские и производственные помещения	61,29	58,6	+ 4,59
2. Среднегодовой уровень вакантных площадей, %:	5,33	7,77	- 2,44
2.1. Торговые/офисные и помещения свободного назначения	3,9	3,4	+ 0,5
2.2. Складские и производственные помещения	6,76	12,13	- 5,37

Дополнительные доходы Общества в 2016 году сложились из следующих статей:

- Сумма в размере 9,2 млн. руб. от финансовой деятельности по размещению свободных денежных средств в банках.
- Сумма в размере 640 тыс. руб. от сдачи в аренду рекламных мест и оказания маркетинговых услуг.

- Сумма в размере 7,7 млн. руб. от продажи части имущества - помещения на ул. Восточной, д. 6 (825 кв.м.), здания кирпичного сарая на ул. Достоевского, в районе кафе «Восточное» (63,1 кв.м.) с земельным участком под ним (250 кв.м.).

Рентабельность работы Общества в 2016 году сохраняется на высоком уровне и составляет 22,8%, что на 3 % выше, чем в 2015 году.

Учитывая сложившуюся экономическую ситуацию в области коммерческой недвижимости и имеющиеся факторы риска, Совет директоров оценивает итоги развития Общества по приоритетным направлениям деятельности за 2016 год как успешные.

4. Информация об объёме использованных Обществом в отчётном году энергетических ресурсов

Наименование энергетических ресурсов	Общий объём использования	
	В денежном выражении, тыс. руб., с НДС	В натуральном выражении
1. Тепловая энергия	11 572,11	6 360,561 ГКал
2. Электрическая энергия	23 063,87	4 699 904 кВт
3. Бензин автомобильный	93,71	2 971,43 л

Рост расходов на коммунальные услуги составил 14,4 % по сравнению с 2015 годом при росте тарифов в среднем на 7,8 %. Это обусловлено деятельностью новых сетевых арендаторов, ведущих деятельность на объектах недвижимости Общества.

5. Перспективы развития Общества

Состояние и тенденции рынка коммерческой недвижимости Подмосковья и г.о. Электросталь, в частности, в значительной степени определяют условия функционирования и перспективы развития Общества.

Перспективным направлением развития Общества на ближайшую перспективу является повышение доходности от коммерческой недвижимости за

счет увеличения арендопригодных площадей путем реконструкции и нового строительства на собственных и арендуемых муниципальных земельных участках.

Для повышения конкурентноспособности коммерческих объектов Общества перспективными будут мероприятия по улучшению архитектурного облика зданий, технической оснащенности арендуемых площадей, реконцепции ряда объектов путем обновления предлагаемого ассортимента товаров и услуг. Важную роль будет занимать работа по оптимизации издержек.

На краткосрочную перспективу Обществом запланированы проекты развития в области коммерческой недвижимости г.о. Электросталь:

- новое строительство складского здания на территории торгово-складского центра по ул. Рабочая, 35 А; - *СРМ*
- предпроектная подготовка к строительству торгового объекта на ул. Карла Маркса;
- предпроектная подготовка к реконструкции и строительству торгово-складских зданий по Строительному переулку, 9 А.

Все эти программы (а также краткосрочный и среднесрочный характер их реализации) должны способствовать формированию устойчивого спроса на арендные площади объектов недвижимости Общества в условиях высокой конкуренции и перенасыщения рынка. В 2017 году планируется дальнейшая реализация антикризисной стратегии управления, ожидается стабилизация условий деятельности в арендном бизнесе.

6. Отчёт о выплате дивидендов по акциям Общества

Программа деятельности ЗАО ТПК «ЭЛКО», принятая решением собрания акционеров на 2016 год, выполнена в полном объёме. За отчётный 2016 год прибыль акционерного общества до налогообложения составила 65,7 млн. руб., после начисления обязательных налоговых платежей чистая прибыль к распределению составила 51,6 млн. руб.

В соответствии с уставом общества и ст.35 п.1 ФЗ «Об Акционерных обществах» и по решению Совета директоров, часть чистой прибыли направляется на выплату дивидендов из расчёта 5 (Пять) руб. на 1 акцию.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов. Любой из факторов риска может оказать негативное влияние на деятельность и финансовое положение Общества.

Основными факторами риска, связанными с деятельностью по сдаче в аренду коммерческой недвижимости различного формата, в 2016 году стали следующие:

1. Страновые и региональные риски. Общество осуществляет свою деятельность в Российской Федерации и обладает присущими для страны рисками. Среди них ухудшение экономической ситуации в связи с кризисом, продолжающееся снижение покупательской способности населения.
2. Финансовые риски. Финансовые риски для юридических лиц при хранении денежных средств в банковских структурах за счет отсутствия гарантии полного возврата сбережений при аннулировании лицензий банков.
3. Правовые риски. Риски увеличения налоговой нагрузки за счет переоценки имущества и земельных участков, рост тарифов на энергоресурсы.
4. Отраслевые и рыночные риски. Рост конкуренции за счет открытия новых объектов коммерческой недвижимости и перенасыщения рынка, снижение среднегодовых арендных ставок на недвижимость.

Следствием данных факторов рисков для Общества могут стать наличие вакантных арендных площадей на ряде объектов, снижение уровня доходов от аренды за счет снижения размера арендных ставок, увеличение дебиторской задолженности, снижение средней доходности по банковским депозитам. По мере наступления указанных выше рисков Общество предпримет все необходимые меры для снижения их негативного влияния.

8. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

В отчетном 2016 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

9. Перечень совершенных Обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

В отчетном 2016 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

10. Сведения о составе Совета директоров акционерного Общества

<i>№ пп</i>	<i>Ф.И.О.</i>	<i>Год рождения</i>	<i>Образование</i>	<i>Место работы, должность</i>	<i>Доля принадлежащих акций</i>
1	Адамов Илья Семёнович	1978	Харьковский государственный экономический университет, Академия народного хозяйства при Правительстве РФ	ЗАО ТПК «ЭЛКО», ведущий специалист по маркетингу	нет
2	Барковская Лидия Николаевна	1956	Московский государственный университет технологий и управления	ЗАО ТПК «ЭЛКО», директор по общим вопросам	нет

3	Барковский Анатолий Иванович	1947	Заочный институт советской торговли	ЗАО ТПК «ЭЛКО», Генеральный директор	95,9%
4	Савельева Светлана Алексеевна	1976	Московский государственный открытый университет, Российская Академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ	ЗАО ТПК «ЭЛКО», директор по маркетингу и развитию	нет
5	Симачкова Анна Петровна	1975	Университет Российской академии образования	ЗАО ТПК «ЭЛКО», начальник отдела персонала	нет

11. Сведения о Генеральном директоре, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного Общества

В отчетном периоде единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор ЗАО ТПК «ЭЛКО». Генеральный директор выполняет обязанности в соответствии с утвержденным Уставом Общества, решениями общих собраний и решений Совета директоров, подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров.

Генеральным директором Общества с 1992 года является Анатолий Иванович Барковский, 1947 г.р., образование высшее (Заочный институт советской торговли), Заслуженный работник торговли РФ, проживает в г.о. Электросталь, владеет акциями Общества в размере 95,9 %.

12. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и компенсации расходов

Вознаграждение и компенсация расходов по результатам отчетного года членам Совета директоров не выплачивались.

Вознаграждение единоличному исполнительному органу Общества выплачивалось в соответствии с трудовым договором, заключенным между Генеральным директором и Обществом.

13. Сведения о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления Банка России

Обществом официально не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ЗАО ТПК «ЭЛКО» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и получению информации о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России.

Акционеры Общества обеспечены надёжными и эффективными способами учёта прав собственности на акции. Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путём принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров в соответствии со ст. 31, 32 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года N 208-ФЗ. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе в соответствии со ст. 91 вышеназванного ФЗ «Об акционерных обществах», в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении обществом, о крупных акционерах общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

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.

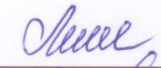
Генеральный директор
ЗАО ТПК «ЭЛКО»

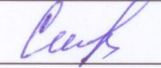

А.И. Барковский

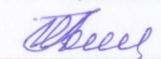


Достоверность данных, содержащихся в отчете, подтверждаем.

Ревизионная комиссия:


Н.С. Линькова


С.С. Шиленкова


Т.В. Уланова