

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Аптека № 283 «Эквитас»

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы
за 2020 год

Генеральный директор _____	М.М. Вышегородцев
Главный бухгалтер _____	М.М. Вышегородцев

Оглавление

I. Положение общества в отрасли.....	2
II. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.....	3
III. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества	4
IV. Тенденции и перспективы развития акционерного общества	4
V. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества	5
VI. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества	5
VII. Состав совета директоров акционерного общества.....	5
VIII. Состав исполнительных органов акционерного общества.....	5
IX. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в 2020 году.....	6
X. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения	6
XI. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году ..	6
XII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году.....	6
XIII. Информация о объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2020 году видов энергетических ресурсов	6
XIV. Дополнительная информация для акционеров	7

Основными видами деятельности общества на сегодняшний день являются:

- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества;
- сдача внаем собственного недвижимого имущества;
- управление недвижимым имуществом;
- управление эксплуатацией нежилого фонда.

В качестве основных факторов, влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- нестабильная ситуация на рынке недвижимого имущества;
- общее снижение платежеспособности арендаторов и потенциальных арендаторов на фоне увеличения издержек по содержанию недвижимого имущества;

Общей тенденцией развития отрасли (сдача в аренду недвижимого имущества) в отчетном году, по оценке АО Аптека № 283 «Эквитас» является стагнация, что связано с указанными выше рисками в отрасли и экономике в целом, тем не менее, положение общества можно оценить как стабильное.

По мнению органов управления общества, тенденции развития АО Аптека № 283 «Эквитас» в целом оптимистичнее общеотраслевых тенденций, что связано тем, что Общество ориентировано на осуществление данного основного вида деятельности и предпринимает эффективные меры по сохранению стабильного положения в отрасли.

Для улучшения своего положения в отрасли АО Аптека № 283 «Эквитас» планирует в ближайшее время предпринять следующие меры:

- оптимизация издержек на содержание собственного имущества и управление им, в том числе с использованием энергоэффективных технологий;
- рассмотреть возможность по реструктуризации и оптимизации поставок коммунальных услуг, путем оформления прямых соглашений с поставщиками.

По нашему мнению, осуществление данного комплекса мер позволит обществу увеличить прибыльность Общества.

Основными предполагаемыми негативными факторами, которые могут в ближайшие годы негативно отразиться на темпах развития общества, могут быть следующие:

- отрицательная экономическая ситуация в целом на данном рынке, как и в экономике в целом;
- рост издержек на содержание нежилого недвижимого имущества;
- развитие конкурентной среды.

В качестве факторов, влияющих на конкурентоспособность общества на рынке сбыта его (продукции, работ, услуг), можно выделить следующие:

- уменьшение арендной платы за сдаваемые в аренду помещения;
- снижение платежеспособности арендаторов и потенциальных арендаторов;
- улучшение качества сдаваемых в аренду помещений.

II. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Основным видом деятельности общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества (аренда коммерческой недвижимости), а также оказание сопутствующих основному виду деятельности услуг.

Источником будущих доходов (увеличения доходов) является поступление денежных средств от сдачи внаем вакантных площадей, индексации арендной платы, а также от расширения спектра дополнительных услуг.

В условиях жесткой конкуренции и нестабильности рынка аренды коммерческой недвижимости в текущем периоде, основным условием эффективного осуществления приоритетных направлений деятельности является оптимизация рабочих процессов внутри компании и взаимодействие с контрагентами на максимально сбалансированных условиях в части определения стоимости оказываемых услуг и избежание освобождения площадей при обоснованной конкурентной цене аренды, а так же создание и продвижение конкурентных преимуществ, по сравнению с близлежащими офисными зданиями.

III. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

Решением единственного акционера от 21.06.2019 г. № 01/Г/19, в соответствии с Уставом Общества, полномочия ранее действовавшего Совета директоров прекращены. На основании Устава, учитывая количество акционеров Общества – владельцев голосующих акций менее пятидесяти, Совет директоров решено не избирать, функции Совета директоров, возложены на единственного акционера Общества.

IV. Тенденции и перспективы развития акционерного общества

Сравнительный план развития общества включает в себя следующие финансово-экономические показатели:

Таблица 1. Фактические значения (перечень показателей) за период 2019 – 2020 гг.:

Показатели	Ед. изм.	2019 год	2020 год	Отклонение
Выручка от продажи товаров, работ, услуг	Тыс.руб.	19 342	20 021	+ 679
Себестоимость реализованной продукции, работ, услуг	Тыс.руб.	2 203	2 394	+ 191
Прибыль (убыток) до налогообложения	Тыс.руб.	15 692	17 465	+ 1 773
Чистая прибыль(убыток)	Тыс.руб.	14 460	16 257	+ 1 797
Фонд заработной платы	Тыс.руб.	0	0	0
Средняя численность работников	Чел.	1	1	0

Таблица 2. Анализ себестоимости реализованной продукции, работ, услуг (в тыс.руб.):

Наименование	2019 г.	2020 г.
Приобретение товаров	0	0
Аренда	0	0
Выкуп недвижимости	14 236	6 103
ФОТ	0	0
Страховые взносы на ФОТ	0	0
Коммунальные платежи (вода, электроэнергия, ТБО)	2 115	2 178
Связь, Интернет	0	0
ККМ	33	26

Таблица 3. Состояние чистых активов (в тыс.руб.):

Показатель	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Размер уставного капитала	122	122	122	122	122
Чистые активы	511	586	7 279	21 738	37 996

Для целей достижения планируемых показателей финансово-экономической деятельности ОАО Аптека № 283 «Эквитас» предполагает осуществить следующие действия:

- сдача внаем всех имеющихся в распоряжении общества площадей;

- ремонт и усовершенствование основных средств;
- благоустройство прилегающей территории и мест общего пользования;
- освоение дополнительных секторов данного рынка, в частности расширение объема оказываемых услуг;
- повышения квалификации сотрудников;
- оптимизация издержек по содержанию недвижимого имущества.

V. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В отчетном году Обществом не производилась выплата дивидендов, решений о выплате дивидендов не принималось.

VI. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

- нестабильная ситуация на рынке, оказываемых услуг;
- кризисная ситуация внутреннего рынка;
- влияние обстоятельств непреодолимой силы, таких как распространение новой коронавирусной инфекции;
- наличие альтернативы оказываемых Обществом услуг.

В качестве способов снижения отрицательного влияния указанных рисков и/или их минимизации можно указать следующие:

- повышения квалификации сотрудников;
- оптимизация издержек на содержание собственного имущества и управление им, в том числе с использованием энергоэффективных технологий;
- освоение дополнительных секторов данного рынка.

VII. Состав совета директоров акционерного общества

Решением единственного акционера от 21.06.2019 г. № 01/Г/19, в соответствии с Уставом Общества, полномочия ранее действовавшего Совета директоров прекращены. На основании Устава, учитывая количество акционеров Общества – владельцев голосующих акций менее пятидесяти, Совет директоров решено не избирать, функции Совета директоров, возложены на единственного акционера Общества.

VIII. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

Генеральным директором Общества являлся:

Болдырева Татьяна Михайловна

Год рождения: 1985 г.

Образование: высшее;

Основное место работы: ООО «Рент инвест»;

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества, 121 702 шт.

IX. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в 2020 году

По итогам 2020 года вознаграждение членам Совета директоров Общества не выплачивалось.

Критериями выплаты вознаграждению исполнительным органам Общества являлись:

- результативность работы исполнительных органов Общества;
- квалификация исполнительных органов Общества.

X. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного поведения

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, однако АО Аптека № 283 «Эквитас» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг. Общество соблюдает основные положения Кодекса корпоративного поведения, рекомендованного к использованию Распоряжением ФКЦБ РФ от 04.04.2002 г. № 421/р «О рекомендациях к применению кодекса корпоративного поведения», а также Кодекса корпоративного поведения, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10.04.2014 г. № 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления».

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.

XI. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году

Дата совершения сделки	Дата одобрения сделки	Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Предмет сделки и ее существенные условия
ОТСУТСТВУЮТ			

XII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

Дата совершения сделки	Дата одобрения сделки	Орган общества, принявший решение об одобрении сделки	Сведения о лице (лицах), заинтересованных в совершении сделки, предмет сделки и ее существенные условия
ОТСУТСТВУЮТ			

XIII. Информация о объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2020 году видов энергетических ресурсов

Наименование	В натуральном выражении	В денежном выражении
--------------	-------------------------	----------------------

энергетического ресурса		(руб.)
Теплоэнергия	18 997 м3	461 376
Электроэнергия	197 690 кв.час	1 398 680

Общество не использует иные виды энергии и ресурсов в своей деятельности.

XIV. Дополнительная информация для акционеров

В 2020 г. единственным акционером Общества было принято решение от 01.04.2019 г. № 01/В/19 о внесении изменений в наименование Общества для исключения указания на публичный статус общества, приведении Устава в соответствие с актуальными требованиями действующего законодательства и обращении в Банк России с заявлением об освобождении ОАО Аптека № 283 «Эквитас» от обязанности осуществлять раскрытие информации в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Указанным решением из названия Общества было исключено слово «Открытое». Утверждено новое наименование общества:

Полное фирменное наименование Общества на русском языке – **Акционерное общество Аптека № 283 «Эквитас»;**

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке – **АО Аптека № 283 «Эквитас».**

Решением Банка России от 29.04.2019 г. № Т1-50-3-11/49357 Общество было освобождено от раскрытия информации в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Сведения о переименовании Общества были внесены в ЕГРЮЛ 20.06.2019 г. за государственным регистрационным номером 7197747990939.

Сведения об обществе:

Полное наименование	Акционерное общество Аптека № 283 «Эквитас»
Краткое наименование	АО Аптека № 283 «Эквитас»
Основной государственный регистрационный номер	1027700059551 от 25.07.2002 г.
Наименование государственного органа, осуществившего запись в Единый государственный реестр юридических лиц	Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве
ИНН	7724241282
Юридический, фактический и почтовый адрес	115116, г. Москва, Кавказский бульвар, д. 41. корп. 1
Телефон	(495) 675-04-14, (495) 325-14-93
Адрес электронной почты	ekvitas283@rambler.ru

Устав в редакции утвержден Решением единственного акционера АО Аптека № 283 «Эквитас» от 01.04.2019 г. № 01/В/19.

Сведения о государственной регистрации Общества:

Номер государственной регистрации юридического лица: 020309

Дата государственной регистрации: 15 апреля 2002 года.

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года.

Дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц: 25 июля 2002 года.

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1027700059551

Уставный капитал Общества:

Сведения из реестра акционеров по состоянию на 31.12.2017 г.

Размер уставного капитала Общества: 121 702 рублей.

Уставный капитал разделен на 121 702 штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 рубль каждая.

Общие сведения об акционерах Общества:

(по состоянию на 31.12.2019 г.)

Вид зарегистрированного лица	Тип зарегистрированного лица	Кол-во обыкновенных акций	Процент от уставного капитала (%)	Процент от голосующих акций (%)
Владелец	Физические лица	121 702	100,0	100,0
	Всего	121 702	100,0	100,0

Информация о реестродержателе Общества:

До 01.10.2014 г. держателем реестра акционеров является само общество.

Лицом, на которое возложена ответственность за ведение реестра, является Генеральный директор.

С 01.10.2014 г. держателем реестра акционеров Общества является:

Полное наименование: АО ВТБ Регистратор

Юридический адрес: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 23

Информация об аудиторе Общества:

Полное наименование: ЗАО Аудиторская Компания «ТОРГАУДИТ»

Местонахождение: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 11

Свидетельство о государственной регистрации: серия 77 № 012468005

Информация об отчете:

Годовой отчет АО Аптека № 283 «Эквитас» составлен в соответствии с:

- Федеральным законом от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- Положением о раскрытии информации эмитентом эмиссионных ценных бумаг (утв. Банком России 30.12.2014 г. № 454-П), (ред. От 27.09.2017 г.);
- Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 02.02.2012г. № 12-6/пз-н « Об утверждении положения о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров;
- распоряжением ФКЦБ от 30.04.2003 г. № 03-849/р «О методических рекомендациях по составу и форме представления сведений о соблюдении Кодекса корпоративного поведения в годовых отчетах акционерных обществ».