

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«МАЯК»**

**УТВЕРЖДЕН:**

Общим собранием акционеров

ЗАО «МАЯК»

«27» июня 2017 г.

Протокол № 5/н от 27.06.2017 г.

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**

Советом директоров

ЗАО «МАЯК»

«22» мая 2017 г.

Протокол № 6-17 от 22 мая 2017 г

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
по результатам работы  
за 2016 год**

Председатель Совета директоров  /В.Ф. Лосев /

Главный бухгалтер  / В.Г. Александрова /



## Сведения об обществе.

Закрытое акционерное общество «МАЯК» создано в результате регистрации арендного предприятия Ленинградское производственное швейное объединение «Маяк», зарегистрированного решением Президиума Московского Совета народных депутатов №259 от 04 февраля 1991 года.

Закрытое акционерное общество «МАЯК» зарегистрировано Распоряжением администрации Московского района мэрии Санкт – Петербурга №3011-р от 11 декабря 1992 года и является правопреемником всех прав и обязанностей арендного предприятия Ленинградское производственное швейное объединение «Маяк», внесено в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1037821023481 от 31 января 2003 года.

Общество является юридическим лицом с момента государственной регистрации, то есть с 11 декабря 1992 года.

Сокращенное название: ЗАО «МАЯК»

Место нахождения и почтовый адрес: Российская Федерация, 196084, город Санкт – Петербург, Московский проспект, дом 91.

ОГРН: 1037821023481

Идентификационный номер налогоплательщика: 7810207126

Уставный капитал Общества составляет 101 110 (Сто одна тысяча сто десять) рублей. Он составляется из номинальной стоимости акций общества, приобретенных акционерами, а именно из 202 220 (Двести две тысячи двести двадцать) штук именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 50 копеек каждая, из них:

- обыкновенные именные акции – 189 830 (Сто восемьдесят одна тысяча восемьсот тридцать) штук, что составляет 93,87% Уставного капитала.

- привилегированные именные акции – 12 390 (Двенадцать тысяч двести девяносто) штук, что составляет 6,13% Уставного капитала.

Количество акционеров, зарегистрированных в реестре (по состоянию на 01.01.2016 г.): физические лица - 2810 чел.

юридические лица - нет

Доля государства (муниципального образования) в уставном капитале общества – нет.

## Раздел 1. “Положение акционерного общества в отрасли”.

Основными видами деятельности общества являются:

- Управление недвижимым имуществом

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

- Уровень экономического развития
- Количество образуемых новых юридических лиц
- Количество вводимых в эксплуатацию офисных площадей
- Спрос на аренду офисных помещений

Общие тенденции развития отрасли в отчетном году ЗАО «МАЯК» оценивает как умеренно оптимистичные, что связано со следующими событиями, которые произошли в отчетном году и существенно повлияли на отрасль:

- Снижение спроса населения на работы и услуги в различных сферах деятельности, обусловленные падением доходов большей части граждан, привели к снижению деловой активности и, в свою очередь, к снижению спроса хозяйствующих субъектов на коммерческую недвижимость.

- Вынужденное понижение арендных ставок вследствие снижения спроса на рынке коммерческой недвижимости и увеличения количества свободных площадей

- Падение спроса на аренду недвижимости со стороны иностранных компаний в связи с санкциями Евросоюза и США

- Удорожание строительных материалов
- Уменьшение инвестиций в аренду, тенденция к «сжатию» арендаторов

По мнению органов управления общества, тенденции развития ЗАО «МАЯК» в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям, что связано со следующими факторами:

- Бизнес-центр «Маяк» является типичным представителем бизнес-центров класса «В», а значит, на него отражается большинство отраслевых эффектов

Для улучшения (стабилизации) своего положения в отрасли ЗАО « МАЯК » предпринимает следующие меры:

- Оптимизация площадей под аренду
- Активные рекламные кампании
- Ребрендинг и реновация бизнес-центра
- Работа с возражениями текущих арендаторов
- Привлечение дополнительных агентств недвижимости

По нашему мнению, осуществление данного комплекса мер позволит обществу достичь в ближайшем будущем следующих результатов:

- Сокращение количества вакантных площадей
- Увеличение текущих арендных ставок

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

- Сокращение темпов роста ВВП
- Дальнейшее ослабление национальной валюты

В качестве мер, способствующих снижению рисков в случае появления данных негативных факторов, органы управления ЗАО «Маяк» предполагают использовать следующие возможности:

- Вести гибкую ценовую политику по отношению к арендаторам

На положение общества в отрасли влияет также и развитие конкурентной среды. Основными конкурентами ЗАО «Маяк» являются:

- Сеть бизнес-центров «Сенатор»
- Сеть бизнес-центров «6550101»
- Бизнес-центр «Аркада»
- Бизнес-центр «Собрание»

Для повышения в будущем конкурентоспособности своей продукции общество планирует следующие действия:

- Модернизация существующих помещений бизнес – центра;
- Активная рекламная кампания

## **Раздел 2. “Приоритетные направления деятельности акционерного общества”**

В соответствии с Уставом общества приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- Предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом.
- Управление недвижимым имуществом.

Общество вправе осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательством, направленные на достижение уставных целей.

### Раздел 3. "Отчет Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности"

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2016 году как несколько ниже ожидаемых. Тем не менее, в течение этого периода своей деятельности ЗАО «Маяк», сумело обеспечить функционирование общества и закончило отчетный год с прибылью в размере 1778 тыс. руб., по сравнению с прибылью в сумме 2853 тыс. руб. по итогам 2015 года.

Подводя итог работе Совета директоров ЗАО «Маяк» в 2016 году, можно отметить, что за 2016 год проведено 6 заседаний Совета директоров, а наиболее важными решениями, существенно повлиявшими на деятельность общества в отчетном году, являются следующие:

1. Решения, связанные с подготовкой и проведением общего годового собрания акционеров;
2. Решения, связанные с утверждением ежеквартальных отчетов, подлежащих раскрытию

Обществом в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах. Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится важная роль в обеспечении прав акционеров, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности.

Вся деятельность Совета директоров остается прозрачной для акционеров, поскольку все протоколы заседаний Совета директоров доступны любому акционеру общества по его запросу.

Деятельность Совета директоров была организована в соответствии с планом работы, исполнение решений регулярно контролировалось. Неисполненных решений за отчетный период нет.

Давая оценку работы членам Совета директоров Общества, хотелось бы отметить, что все они при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей действовали в интересах Общества, добросовестно и разумно принимали участие во всех его заседаниях.

В последующие годы Совет директоров будет уделять первостепенное внимание вопросам повышения прибыльности общества, а так же устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике на основных рынках сбыта (продукции, работ, услуг).

#### Основные финансовые показатели деятельности общества

Динамику основных производственных и финансовых показателей общества можно охарактеризовать следующим образом:

Производственные показатели	2015 г.	2016 г.	% изменения
Объем продаж (т.р.)	38687	20882	46,1
Себестоимость продаж (т.р.)	35160	18343	47,8
Показатели финансово-экономической деятельности			
Прибыль (т.р.)	2853	1778	37,7
Дебиторская задолженность (т.р.)	11822	4153	64,9
Кредиторская задолженность (т.р.)	18943	7636	59,7

Динамика основных показателей говорит о снижении объема продаж, что связано с вынужденным снижением арендных ставок и наличием свободных площадей. В связи с сильным износом освобождающихся помещений и мест общего пользования (коридоры, лестница) были произведены необходимые ремонтные работы по приведению их в соответствие.

Показатели финансово-экономической деятельности характеризуют общество, как прибыльное.

Платежеспособность и уровень кредитного риска не ухудшались, о чем свидетельствуют остатки денежных средств на расчетных счетах и текущий уровень кредиторской задолженности

перед поставщиками, бюджетом, работниками по заработной плате.

Бухгалтерская отчетность общества за 2016 год со всеми необходимыми пояснениями приведена в Приложении к годовому отчету.

#### Информация об объеме использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов

Вид ресурса	в натуральном выражении	в денежном выражении (т.р.)
атомная энергия	нет	нет
тепловая энергия	нет	нет
электрическая энергия	64320	371
электромагнитная энергия	нет	нет
нефть	нет	нет
бензин автомобильный	808	29
топливо дизельное	нет	нет
мазут топочный	нет	нет
газ естественный (природный)	нет	нет
уголь	нет	нет
горючие сланцы	нет	нет
торф	нет	нет
другое	нет	нет

#### Раздел 4. "Перспективы развития акционерного общества".

Для целей улучшения результатов экономической деятельности ЗАО «Маяк» предлагает осуществить следующие действия:

- Вести активную рекламную кампанию
- Вводить новые помещения
- Улучшать текущие помещения с повышением арендной ставки

Улучшить результаты деятельности эмитента возможно при условии:

- снижения цен на строительные материалы, рабочую силу;
- снижения налогов;
- улучшения платежеспособности заказчиков;
- модернизации помещений;
- привлечения новых клиентов;
- нахождения эмитентом дополнительных источников доходов.

#### Раздел 5. "Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества".

По итогам 2016 года дивиденды в 2017 году по обыкновенным и привилегированным акциям Общества не объявлялись и не выплачивались (решение годового Общего собрания акционеров от 03.06.2016 года)

## **Раздел 6. "Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества"**

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

### **Отраслевые риски**

Негативное влияние на деятельность общества могут оказывать отраслевые риски, связанные с возможным увеличением цен на материалы, комплектующие, электроэнергию, сырье и услуги, используемые обществом в своей деятельности, падение спроса на коммерческую недвижимость, а также усиление конкуренции в отрасли в связи с вводом в эксплуатацию новых объектов коммерческой недвижимости.

В настоящее время ситуация на рынке стабилизируется. Экспертами прогнозируется стабилизация спроса на офисные помещения в качественных бизнес – центрах, а также умеренный темп ввода новых коммерческих площадей в 2017 году, что в свою очередь приведет к снижению доли существующих вакантных площадей. Рыночные условия демонстрируют благоприятные перспективы для роста ставок аренды и имеют предпосылки для роста на 7-10% в 2017 году, за исключением объектов с неблагоприятной транспортной доступностью.

### **Страновые и региональные риски**

Прямые страновые или региональные риски для общества практически исключены, так как его деятельность не связана с международными банковскими или какими-либо иными международными коммерческими операциями. Подтверждением этого факта является то обстоятельство, что эмитент осуществляет свою деятельность в Санкт - Петербурге и не зарегистрирован в качестве налогоплательщика в других странах (регионах). Однако часть контрагентов общества является зависимой от валютных колебаний, в связи с этим велика вероятность возникновения увеличенной дебиторской задолженности.

Социально-экономическая ситуация в регионе достаточно стабильная, ухудшение ситуации в регионе не прогнозируется и нет рисков, связанных с военными конфликтами, забастовками и прочими рисками.

### **Финансовые риски**

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики инфляция в России за период с начала года составила более 5,38 %. Общество сталкивается с инфляционными рисками, которые могут оказать негативное влияние на результаты его деятельности. Изменение индекса потребительских цен оказывает определенное влияние на уровень рентабельности общества, и, как следствие, на финансовое состояние и возможность выполнения обязательств, однако это влияние не является фактором прямой зависимости.

Ускорение темпов инфляции может негативно сказаться на финансовых результатах общества. Инфляционные процессы, в результате которых происходит удорожание используемых в своей деятельности материалов и сырья, могут оказать влияние на увеличение валюты баланса.

### **Правовые риски**

В течение 2016 года правовые риски не возникали. Риски, связанные с внешнеэкономической деятельностью, исключены по причине отсутствия деятельности на внешнем рынке, а правовые риски на внутреннем рынке минимизированы, т.к. обществом осуществляется юридический контроль за всеми заключаемыми сделками в целях исключения возможных ошибок, а также осуществляется систематический контроль за изменением действующего законодательства.

### **Риски, связанные с деятельностью общества**

Риски, связанные с деятельностью общества минимальны в связи с тем, что:

- в настоящее время общество не имеет хозяйственных споров ни в арбитражных судах, ни в судах общей юрисдикции;
- деятельность, которую оно осуществляет, не подлежит лицензированию.

**Раздел 7. "Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об акционерных обществах" крупными сделками"**

Сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, ЗАО «МАЯК» в 2016 году не совершалось.

**Раздел 8. "Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность"**

Сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, ЗАО «МАЯК» в 2016 году не совершалось.

**Раздел 9. "Состав совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества"**

В 2017 году, в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от «03» июня 2016 года в Совет директоров были избраны:

**Председатель Совета директоров:** Лосев Владимир Федорович

Год рождения: 1950 год

Основное место работы: ЗАО «МАЯК»

Образование: высшее

Наименование должности по основному месту работы: Директор по кадрам и социальным вопросам

Впервые был избран в Совет директоров: 19.08.1996 г.

Доля в уставном капитале общества: 0,01%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0,01 %

**Члены Совета директоров:**

Петров Сергей Борисович

Год рождения: 1949

Основное место работы: ЗАО «МАЯК»

Образование: высшее

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Впервые был избран в Совет директоров: 1992 год

Доля в уставном капитале общества: 78,51%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 83,62%

Александрова Виктория Геннадьевна

Год рождения: 1970

Основное место работы: ЗАО «Деловой центр «МАЯК»

Образование: высшее

Наименование должности по основному месту работы: Главный бухгалтер

Впервые была избрана в Совет директоров: 03.06.2016 г.

Доля в уставном капитале общества: нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: нет

Шенкова Нина Ивановна

Год рождения: 1941

Основное место работы: не работает в настоящее время, в связи с выходом на пенсию.

Образование: высшее

Впервые была избрана в Совет директоров: 1992 год

Доля в уставном капитале общества: нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: нет

Амосова Лариса Александровна

Год рождения: 1958

Основное место работы: ООО «Сайма»

Образование: высшее

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Впервые была избрана в Совет директоров: 24.06.2010 г.

Доля в уставном капитале общества: 0,01%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0,01%

Султанбеков Асхабали Мирзаевич

Год рождения: 1958

Основное место работы: ЗАО «МАЯК»

Образование: высшее

Наименование должности по основному месту работы: Заместитель директора по обеспечению режима

Впервые был избран в Совет директоров: 24.06.1999 г.

Доля в уставном капитале общества: нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: нет

Трифонов Иван Николаевич

Год рождения: 1948

Основное место работы: ЗАО «Инновационная компания «Маяк»

Образование: высшее

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Впервые был избран в Совет директоров: 19.06.2007 г.

Доля в уставном капитале общества: нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: нет

В течение 2016 года членами Совета директоров сделки с акциями общества не совершались.

#### Раздел 10. «Сведения о лице, занимающего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа»

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

Петров Сергей Борисович

Год рождения: 1949

Основное место работы: ЗАО «МАЯК»

Образование и специальность по диплому: высшее: инженер – технолог; закончил Академию народного хозяйства при Совмине СССР, г. Москва – ведущий специалист по управлению в народном хозяйстве

Впервые был утвержден в должности единоличного исполнительного органа: 01.10.1984 г.

Гражданство: Российская Федерация

Доля в уставном капитале общества: 78,51%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 83,62%

В течение 2016 года единоличным исполнительным органом сделок с акциями общества не совершалось.

**Раздел 11. "Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения (компенсации расходов), выплачиваемых членам органов управления акционерного общества в 2016 году".**

Вознаграждения, льготы и/или компенсации отсутствуют.

**Раздел 12. "Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного управления"**

В осуществлении своей деятельности ЗАО «МАЯК» принимало во внимание стандарты корпоративного управления, рекомендованные к применению в соответствии с Письмом ЦБ РФ от 10.04.2014 года.

ЗАО «МАЯК» 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.

**Раздел 13. «Дополнительная информация для акционеров».**

**Контактная информация ЗАО «МАЯК»:**

Адрес: 196084, г. Санкт – Петербург, Московский проспект, дом 91

Телефон/факс: (812) 388 75 05

E-mail: mayak91@mail.ru

ИНН 7810207126

Р/с 40702810568000003287 в ОАО "Банк ВТБ Северо - Запад"

БИК 044030791 к/сч 3010181020000000791

Регистратором ЗАО «МАЯК» в соответствии с заключенным договором является: АО «Независимая регистраторская компания» (прежние наименования: ЗАО «Компьютершер регистратор», ЗАО «Национальная регистрационная компания»)

Адрес: 107076, г. Москва, улица Стромынка, д. 18, корпус 5Б (Санкт – Петербургский филиал: г. Санкт – Петербург, Беловодский переулок, д. 6)

Телефон/факс: (812) 401 63 12 / (812) 401 63 11

Сведения о лицензии, выданной регистратору: лицензия №10-000-1-00252, выдана 06.09.2002 года ФКЦБ России, дата окончания действия: бессрочная

Аудитором общества является: ООО «Центр правовой поддержки «Ветар»

Адрес: 195220, г. Санкт – Петербург, Гражданский проспект, д. 22, лит.А

Телефон/факс: (812) 702 71 22

Сведения о лицензии, выданной аудитору: член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).

**«Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Закрытого акционерного Общества «МАЯК» за 2016 год, подтверждаю».**

Главный бухгалтер ЗАО «МАЯК»



/В.Г. Александрова/