

Предварительно утвержден

Генеральным директором ЗАО «Корпус»
_____ 2014 г.

Утвержден

Акционером ЗАО «Корпус»
Протокол-решение № _ от __ _____ 2014 г.

ОТЧЕТ ЗА 2013 ГОД
Закрытое акционерное общество «Корпус»

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество «Корпус».

Место нахождения и почтовый адрес: 170100, Россия, Тверская обл., г. Тверь, Тверской проспект, дом 2.

Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер: зарегистрирован администрацией г. Твери, свидетельство о регистрации Г №446-00, выдано 10 марта 2000 г.

Идентификационный номер налогоплательщика: 6905065125.

Основной государственный регистрационный номер: 1026900512781

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г. серия 69 №000440586, дата внесения записи 08.08.2002 г.

Уставный капитал Общества составляет 224 880 000 (двести двадцать четыре миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей, он разделен на 100 штук обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 2 248 800 рублей каждая.

Количество акционеров, зарегистрированных в реестре на 31 ДЕКАБРЯ 2013 года - 1, количество акций, которыми они владеют – 100 штук.

Акционер, владеющий 100% уставного капитала ЗАО «Корпус»: Компания «Scantous Limited» (основание: договор купли-продажи акций № - от 03.12.2013 г.). Место нахождения: 12 Михилакополу стрит, 4-й этаж, офис 401, 1075, Никосия, Кипр. До 6 декабря 2013 года акционером, владевшим 100% уставного капитала ЗАО «Корпус» являлась Компания «LIMTAN INVESTMENTS LIMITED». Место нахождения: Каралампу Муску, 1 Атиену, Ларнака, Кипр.

Информация о реестродержателе Общества:

Наименование: Открытое акционерное общество «Агентство «Региональный независимый регистратор».

Место нахождения: 398017, г. Липецк, ул. 9 Мая, д. 10-Б.

Почтовый адрес: 398017, г. Липецк, ул. 9 Мая, д. 10-Б.

Тел./факс: (4742) 44 30 95

Информация об аудиторе Общества:

Наименование: Закрытое акционерное общество «Эйч Эл Би Внешаудит»

Место нахождения: 109180, РФ, Москва, ул. Б.Якиманка, д. 25-27/2

Почтовый адрес: 123610, РФ, Москва, Краснопресненская наб., 12, подъезд 3, офис 701

Филиалы и представительства Общества: отсутствуют.

Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента: отсутствуют.

Перечень средств массовой информации, в которых публикуется информация об Обществе:

Информационное агентство «АК&М», Информационное агентство ЗАО «Интерфакс»

Адрес страницы в сети «Интернет»: <http://www.disclosure.ru/issuer/6905065125/>

Сведения о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества:

Дивиденды не выплачивались.

Информация о проведении внеочередных общих собраний акционеров.

За отчетный период проведены шесть внеочередных собраний акционеров:

06 марта 2013 года – о смене генерального директора ЗАО «КОРПУС»;

03 апреля 2013 года – об одобрении предоставления займа Общероссийской спортивной общественной организации «Стрелковый Союз России»;

04 апреля 2013 года - о направлении нераспределенной части прибыли по итогам 2011 года в качестве добровольного пожертвования в пользу Общероссийской спортивной общественной организации «Стрелковый Союз России»;

22 июля 2013 года - об одобрении договора займа с ОСОО «Стрелковый Союз России»;

30 сентября 2013 года - об одобрении договора займа с ОСОО «Стрелковый Союз России»;

25 ноября 2013 года - об одобрении договора займа с ОСОО «Стрелковый Союз России».

Единоличный исполнительный орган управления Общества.

Единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор:

Овчинников Игорь Юрьевич

Год рождения: 1967

Образование: *высшее*

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления и/или органов контроля за финансово – хозяйственной деятельностью Общества: *не имеется*

Доля в уставном капитале Общества: *доли не имеет*

Доли в дочерних/зависимых обществах ЗАО «Корпус» и количества акций дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус» каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус»: *долей не имеет*

Приоритетные направления деятельности общества:

1. Повышение качества подбора арендаторов при сдаче в аренду торговых и офисных площадей.
2. Снижение издержек.
3. Улучшение качественных характеристик технического обслуживания торгового комплекса.
4. Повышение эффективности ценообразования.

Перспективы развития общества:

Закрытое акционерное общество «Корпус» является собственником Торгового центра «ОЛИМП» – одного из крупнейших торговых центров в городе Твери. В настоящее время ЗАО «Корпус» прибыльное, стабильно функционирующее предприятие.

ЗАО «Корпус» планирует в 2014 году:

- Увеличить объемы получаемой выручки;
- обеспечить строгое соблюдение финансовой дисциплины;
- оптимизировать расходы по обслуживанию торгового центра;
- сохранить стабильный состав арендаторов.

Информация о деятельности исполнительных органов:

Генеральный директор Общества (единоличный исполнительный орган) – ***Овчинников Игорь Юрьевич***, в соответствии с Уставом выполнял функции управления всей текущей деятельностью Общества, обеспечивал организацию выполнения решений акционеров.

Информация о составе ревизионной комиссии Общества.

Персональный состав комиссии:

Жарикова Елена Эрнестовна

Год рождения: ***1971***

Образование: ***высшее***

Родственные связи между членом органа Общества по контролю за его финансово – хозяйственной деятельностью и иными членами органов Общества по контролю за его финансово – хозяйственной деятельностью, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа Общества: ***не имеет.***

Доля в уставном капитале Общества: ***0%***

Доли в дочерних/зависимых обществах ЗАО «Корпус» и количества акций дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус» каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус»: ***долей не имеет***

Саркисов Генрих Арамаисович

Год рождения: ***1986***

Образование: ***высшее***

Родственные связи между членом органа Общества по контролю за его финансово – хозяйственной деятельностью и иными членами органов Общества по контролю за его финансово – хозяйственной деятельностью, занимающим должность единоличного исполнительного органа Общества: ***не имеет***

Доля в уставном капитале Общества: ***0%***

Доли в дочерних/зависимых обществах ЗАО «Корпус» и количества акций дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус» каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус»: ***долей не имеет***

Сутормина Наталья Александровна

Год рождения: ***1978***

Образование: ***высшее***

Родственные связи между членом органа Общества по контролю за его финансово – хозяйственной деятельностью и иными членами органов Общества по контролю за его финансово – хозяйственной деятельностью, членами совета директоров (наблюдательного совета) Общества, членами коллегиального исполнительного органа Общества, лицом, занимающим должность единоличного исполнительного органа Общества: ***не имеется***

Доля в уставном капитале Общества: ***0%***

Доли в дочерних/зависимых обществах ЗАО «Корпус» и количества акций дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус» каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества ЗАО «Корпус»: ***долей не имеет***

Информация о совершенных Обществом за отчетный год сделках, признаваемых в соответствии с законодательством РФ крупными сделкам.

Не совершались.

Информация о совершенных Обществом за отчетный год сделках, признаваемых в соответствии с законодательством РФ сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

Не совершались.

Критерии определения и размер вознаграждения Генерального директора Общества.

Вознаграждение не выплачивалось.

Отношения Общества с Генеральным директором выражались только в части трудовой деятельности: начислялась и выплачивалась заработная плата.

Сведения о наличии кодекса корпоративного поведения эмитента:

Отсутствует.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

ЗАО «Корпус» – собственник одного из крупнейших в городе Тверь торгово-офисного центра «Олимп». Здание комплекса общей площадью 21 654,7 кв.м. представляет собой уникальное для города по своей архитектуре и техническому оснащению строение.

Стратегическая цель предприятия – развитие и совершенствование делового центра, соответствующего мировым стандартам, ориентированного на предоставление товаров и услуг, которые не только максимально удовлетворяют потребности потребителей, но и развивают их.

ТЦ «Олимп» – первый в Твери комплекс, который предложил посетителям и арендаторам услуги такого высокого качества. На протяжении всего периода работы ЗАО «Корпус» проводило целенаправленную политику, направленную на увеличение привлекательности ТЦ для посетителей. Однако, высокая конкуренция на рынке коммерческой недвижимости привела к размыванию потребительского спроса, а сложная экономическая ситуация в регионе - к падению платежеспособности населения. 2013 год стал одиннадцатым годом работы торгового центра, результатом работы которого стали:

1. сохранение основного состава арендаторов;
2. устойчивое положение среди многочисленных торговых центров города;
3. уменьшение процента заполненности ТЦ;
4. недополучение планируемых объемов выручки.

ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА.

Экономический и финансовый анализ деятельности общества за 2013 год дает право охарактеризовать ЗАО «Корпус» как прибыльно работающее предприятие. По итогам работы Общества за 2013 год была получена чистая прибыль в размере 112 815 тыс. руб., что на 5 334 тыс. руб. больше аналогичного показателя, полученного по итогам 2012 года.

Выручка от реализации за 2013 год на 12 044 тыс. руб. больше по сравнению с 2012 годом. Это связано с повышением арендных ставок на 15%, проведенным с 1 июля 2012 года при перезаключении договоров аренды на новый срок.

По состоянию на 30 декабря 2013 года показатели по сдаче в аренду торговых и офисных площадей снизились и составили в части торговых площадей – 92%, офисных - 85%.

Сравнительный анализ экономических показателей

Таблица 1

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	2013 год	Средний результат
1	Общая площадь ТЦ	кв.м	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655	21 655		21 655
2	Площадь помещений, подлежащих сдаче в аренду, всего:	кв.м	13 476	13 476	13 476	13 476	13 476	13 476	13 476	13 476	13 476	13 476	13 512	13 512	161 783	13 482
	в том числе:															
	- торговые помещения	кв.м	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 704	11 740	11 740	140 522	11 710
	- офисные помещения	кв.м	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	1 772	21 260	1 772
3	Фактически сдано в аренду площадей, всего:	кв.м	13 053	12 844	12 845	12 840	12 904	12 601	12 561	12 184	12 347	12 309	12 251	12 329	151 068	12 589
	в том числе:															
	- торговые помещения	кв.м	11 392	11 270	11 270	11 265	11 238	11 013	10 975	10 598	10 762	10 801	10 803	10 822	132 210	11 018
	- офисные помещения	кв.м	1 662	1 574	1 574	1 574	1 666	1 589	1 585	1 585	1 585	1 507	1 449	1 507	18 858	1 571
4	Процент заполненности ТЦ, всего	%	97%	95%	95%	95%	96%	94%	93%	90%	92%	91%	91%	91%	93%	93%
	в том числе:															
	- торговые помещения	%	97%	96%	96%	96%	96%	94%	94%	91%	92%	92%	92%	92%	94%	94%
	- офисные помещения	%	94%	89%	89%	89%	94%	90%	89%	89%	89%	85%	82%	85%	89%	89%
5	Объем реализации без НДС, всего:	руб.	21 531 825	21 347 945	21 434 800	21 296 478	21 360 500	20 956 151	21 195 434	20 632 487	20 874 943	20 757 568	20 938 946	20 986 132	253 313 210	21 109 434
	в том числе															
	торговые помещения	руб.	20 546 071	20 414 039	20 500 894	20 362 572	20 372 374	19 872 477	20 113 874	19 550 927	19 793 384	19 729 356	19 950 779	19 957 920	241 164 666	20 097 056
	офисные помещения	руб.	985 754	933 906	933 906	933 906	988 127	1 083 675	1 081 560	1 081 560	1 081 560	1 028 212	988 167	1 028 212	12 148 544	1 012 379
6	Средняя цена 1 кв.м сдаваемой площади без НДС всего:	руб.	1 650	1 662	1 669	1 659	1 655	1 663	1 687	1 693	1 691	1 686	1 709	1 702	20 127	1 677
	в том числе															
	торговые помещения	руб.	1 804	1 811	1 819	1 808	1 813	1 804	1 833	1 845	1 839	1 827	1 847	1 844	21 893	1 824
	офисные помещения	руб.	593	593	593	593	593	682	682	682	682	682	682	682	7 742	644
7	Средняя цена 1 кв.м сдаваемой площади с НДС всего:	руб.	1 946	1 961	1 969	1 957	1 953	1 962	1 991	1 998	1 995	1 990	2 017	2 009	23 749	1 979
	в том числе															
	торговые помещения	руб.	2 128	2 137	2 146	2 133	2 139	2 129	2 163	2 177	2 170	2 155	2 179	2 176	25 834	2 152
	офисные помещения	руб.	700	700	700	700	700	805	805	805	805	805	805	805	9 135	760
8	Себестоимость реализованной продукции	руб.	9 646 378	8 878 050	11 214 779	8 528 455	8 410 050	11 320 853	9 104 235	8 421 837	10 293 205	8 374 393	8 326 228	10 882 367	113 400 830	9 450 069
9	Себестоимость 1 кв.м общей площади	руб.	445	410	518	394	388	523	420	389	475	387	384	503	5 237	436
10	Себестоимость 1 кв.м сдаваемой площади	руб.	739	691	873	664	652	898	725	691	834	680	680	883	9 010	751
11	Прибыль от реализации	руб.	11 885 447	12 469 895	10 220 021	12 768 023	12 950 450	9 635 299	12 091 199	12 210 650	10 581 738	12 383 175	12 612 718	10 103 765	139 912 380	11 659 365
12	Рентабельность продаж	%	55%	58%	48%	60%	61%	46%	57%	59%	51%	60%	60%	48%	55%	55%
13	Среднесписочная численность персонала	чел.	82	81	80	80	81	81	81	82	82	81	80	79	81	81
14	Средняя зарплата одного работника	руб.	28 023	26 792	30 579	25 090	25 412	24 996	24 042	25767	22 492	24 435	24 063	24 211	25 492	25 492

Наименование показателей	Ед. изм.	2012 год	2013 год	Отклонение к 2012 году	
				(абс.)	(%)
Общая площадь ТЦ	кв.м		21 655	21 655	
Площадь помещений, сдаваемых в аренду, всего:	кв.м	161 692	161 783	91	0%
в том числе:					
- торговые помещения	кв.м	140 694	140 522	- 172	0%
- офисные помещения	кв.м	20 998	21 260	262	1%
Сдано в аренду площадей, всего:	кв.м	153 498	151 068	- 2 430	-2%
в том числе:					
- торговые помещения	кв.м	135 513	132 210	- 3 303	-2%
- офисные помещения	кв.м	17 985	18 858	873	5%
Процент заполненности ТЦ, всего	%	95%	93%	2%	2%
в том числе:					
- торговые помещения	%	96%	94%	-2%	-2%
- офисные помещения	%	86%	89%	3%	4%
Объем реализации без НДС, всего:	руб.	241 269 225	253 313 210	12 043 985	5%
в том числе					
торговые помещения	руб.	230 600 104	241 164 666	10 564 563	5%
офисные помещения	руб.	10 669 121	12 148 544	1 479 423	14%
Средняя цена 1 кв.м сдаваемой площади без НДС всего:	руб.	18 860	20 127	1 266	7%
в том числе					
торговые помещения	руб.	20 423	21 893	1 470	12%
офисные помещения	руб.	7 119	7 742	623	9%
Средняя цена 1 кв.м сдаваемой площади с НДС всего:		22 255	23 749	1 494	7%
в том числе					
торговые помещения		24 099	25 834	1 734	12%
офисные помещения	руб.	8 400	9 135	735	9%
Себестоимость реализованной продукции	руб.	105 828 012	113 400 830	7 572 819	7%
Себестоимость 1 кв.м общей площади	руб.	4 887	5 237	350	7%
Себестоимость 1 кв.м сдаваемой площади	руб.	8 271	9 010	739	9%
Прибыль от реализации	руб.	135 441 213	139 912 380	4 471 167	3%
Рентабельность продаж	%	56%	55%	1%	2%
Среднесписочная численность персонала	чел.	83	81	-2	-3%
Средняя зарплата одного работника	руб.	23 674	25 492	1 818	8%

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

Деятельность любого предприятия связана с рисками, поэтому руководство общества проводит работу по управлению рисками и их минимизации. Инвестиционная, хозяйственная и финансовая деятельности общества неразрывно связаны с процессом управления рисками.

Основными задачами, стоящими перед руководством общества, являются выявление рисков, определение возможного их негативного влияния и разработка мероприятий по минимизации рисков. Специалисты ЗАО «Корпус» в своей деятельности уделяют серьезное внимание вопросам, связанным с рисками неплатежеспособности контрагентов и осуществляют регулярный мониторинг рынка.

Отраслевые риски.

Основным видом деятельности ЗАО "Корпус" является сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества. Основными потребителями услуг, предоставляемых обществом продукцией, являются предприниматели Тверской области и представители сетей магазинов г. Москвы.

Таблица 3 Вероятные риски и способы их снижения

Факторы риска	Способ снижения
Рост цен на энергоносители, повышение арендных ставок на землю	Учет как инфляционная составляющая при планировании затрат. Оптимизация затрат.
Неплатежеспособность потребителей	Постоянный мониторинг и снижение уровня дебиторской задолженности. Использование законных способов по обеспечению исполнения обязательств потребителями, в том числе, за счет обеспечительного платежа.
Снижение уровня востребованности услуг	Постоянная работа по повышению качества предоставляемых услуг

В ближайшее время ухудшение ситуации, способной повлиять на деятельность общества, связано с открытием современных торговых центров, увеличением количества качественных площадей, сдаваемых в аренду и, как следствие, падением покупательского спроса, снижением арендной платы на торговые площади в действующих торговых центрах города.

В случае наступления возможных отраслевых рисков общество планирует провести мероприятия по сокращению внутренних издержек, повышению качества, а также расширению номенклатуры оказываемых услуг и применению наиболее конкурентоспособной и гибкой политики ценообразования.

Финансовые риски.

Общество не имеет обязательств в виде кредитов, займов.

Финансовые риски для эмитента не являются существенными, так как объем платежей по выполнению обязательств полностью покрывается выручкой от реализации услуг.

Макроэкономические риски

Макроэкономические риски связаны с несовершенством системы налогообложения и государственных гарантий, снижением деловой активности в национальной экономике в связи с мировым финансовым кризисом, нестабильностью ситуации на финансовых и товарных рынках, инфляции, изменения банковских процентов, налоговых ставок.

Стабилизация ситуации на рынке коммерческой недвижимости позволила с 1 июля 2012 года при перезаключении договоров аренды на новый срок, провести повышение арендных ставок на 15%.

Однако на конец 2013 года необходимо отметить ухудшение экономической ситуации, что негативным образом может сказаться на рынке коммерческой недвижимости.

Бухгалтерская отчетность за 2013 год

Бухгалтерский баланс						
на 31 декабря 2013 г.						
				Коды		
Дата (число, месяц, год)				31	12	2013
Организация Закрытое акционерное общество "КОРПУС"				53488272		
Идентификационный номер налогоплательщика				6905065125		
Вид экономической деятельности Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества				70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество / Частная собственность				67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей				384		
Местонахождение (адрес)						
170100, Тверская обл, Тверь г, Тверской пр-кт, дом № 2						
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	
	АКТИВ					
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
p.6	Нематериальные активы	1110	89	-	-	
	в том числе:					
	Нематериальные активы в организации	11101	89	-	-	
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-	
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-	
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-	
p.7	Основные средства	1150	281 065	294 274	307 918	
	в том числе:					
	Основные средства в организации	11501	281 065	294 274	307 918	
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-	
	Финансовые вложения	1170	-	-	-	
p.12	Отложенные налоговые активы	1180	182	197	191	
	в том числе:					
	от оценочных обязательств по отпусковым выплатам		172	191	188	
	Прочие внеоборотные активы	1190	1	2	219	
	в том числе:					
	Неисключительные права на программный продукт		1	2	-	
	Итого по разделу I	1100	281 337	294 473	308 328	
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
p.8	Запасы	1210	3 497	3 350	3 371	
	в том числе:					
	Материалы	12101	3 497	3 350	3 371	
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	2	-	
p.9	Дебиторская задолженность	1230	72 562	82 766	42 931	
	в том числе:					
	Долгосрочная задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	12301	-	40 000	40 011	
	В том числе: беспроцентные займы выданные	12302	-	40 000	40 000	
	Краткосрочная задолженность (платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты)	12303	72 562	42 766	2 920	
	в том числе:					
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12304	173	1 865	1 720	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12305	2 978	593	888	
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12306	411	308	310	
	Беспроцентные займы выданные	12307	69 000	40 000	-	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-	
p.13	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	194 342	85 946	54 409	
	в том числе:					
	Касса организации	12501	2	36	2	
	Расчетные счета	12502	14 340	25 910	54 380	
	Прочие специальные счета	12503	180 000	60 000	-	
	Прочие оборотные активы	1260	9 522	10 650	9 264	
	в том числе:					
	НДС по авансам и предоплатам		9 501	10 640	9 262	
	Итого по разделу II	1200	279 923	182 714	109 975	
	БАЛАНС	1600	561 260	477 187	418 303	

Отчет о финансовых результатах							
за Январь - Декабрь 2013г.					Коды		
					Форма по ОКУД		
					0710002		
					Дата (число, месяц, год)		
					31	12	2013
Организация	Закрытое акционерное общество "КОРПУС"				по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика					ИНН		
Вид экономической деятельности	Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества				по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество / Частная собственность				по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей				по ОКЕИ		
					67	16	
					384		
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.			
t.1	Выручка	2110	253 313	241 269			
	в том числе:						
	Сдача в аренду	21101	251 052	239 202			
t.1	Себестоимость продаж	2120	(98 714)	(89 686)			
	в том числе:						
	Сдача в аренду	21201	(93 789)	(84 936)			
t.1	Валовая прибыль (убыток)	2100	154 599	151 583			
	Коммерческие расходы	2210	-	-			
t.3	Управленческие расходы	2220	(14 687)	(16 142)			
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	139 912	135 441			
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-			
	Проценты к получению	2320	1 828	20			
	в том числе:						
	Проценты к получению	23201	1 828	20			
	Проценты к уплате	2330	-	-			
t.4	Прочие доходы	2340	871	536			
	в том числе:						
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	14	15			
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23402	267	25			
	Прочие операционные доходы	23403	62	-			
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23404	455	276			
	Списание части доходов будущих периодов	23405	73	-			
	Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	23406	-	146			
t.4	Прочие расходы	2350	(1 342)	(1 379)			
	в том числе:						
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23501	-	(772)			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	(21)	(14)			
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23503	(801)	(267)			
	Расходы на услуги банков	23504	(175)	(158)			
	Возмещение убытков к уплате	23505	(117)	-			
	Материалы, услуги непроизводственного характера	23506	(104)	(62)			
	Прочие расходы	23507	(124)	(106)			
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	141 269	134 618			
	Текущий налог на прибыль	2410	(28 436)	(27 143)			
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(201)	(214)			
t.5	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3)	-			
t.5	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(15)	6			
	Прочее	2460	-	-			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	112 815	107 481			

					Форма 0710002 с.2					
Пояснения	Наименование показателя				Код	За Январь - Декабрь 2013г.			За Январь - Декабрь 2012г.	
	СПРАВОЧНО									
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода				2510			-		-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода				2520			-		-
	Совокупный финансовый результат периода				2500			112 815		107 481
	Базовая прибыль (убыток) на акцию				2900			1 128		1 075
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию				2910			1 128		1 075

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2013г.

		Форма по ОКУД		Коды		
		Дата (число, месяц, год)		0710003		
				31	12	2013
Организация	Закрытое акционерное общество "КОРПУС"	по ОКПО		53488272		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		6905065125		
Вид экономической деятельности	Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества	по ОКВЭД		70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС		67	16	
Закрытое акционерное общество / Частная собственность		по ОКЕИ		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей					

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2011 г.	3100	224 880	-	-	11 244	109 128	345 252
За 2012 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	107 481	107 481
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	107 481	107 481
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Форма 0710023 с.2

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	60 000	60 000
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	60 000	60 000
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2012 г.	3200	224 880	-	-	11 244	156 609	392 733
За 2013 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	112 815	112 815
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	112 815	112 815
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	20 000	20 000
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	20 000	20 000
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2013 г.	3300	224 880	-	-	11 244	249 424	485 548

2. **Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2011 г.	Изменения капитала за 2012 г.		На 31 декабря 2012 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. **Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.
Чистые активы	3600	485 651	392 909	345 501

Руководитель _____ Овчинников Игорь Юрьевич
 (подпись) (расшифровка подписи)

26 марта 2014 г.

Отчет о движении денежных средств						
за Январь - Декабрь 2013г.				Коды		
				Форма по ОКУД		
				0710004		
				Дата (число, месяц, год)		
				31 12 2013		
				по ОКПО		
Организация Закрытое акционерное общество "КОРПУС"				53488272		
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН		
				6905065125		
Вид экономической деятельности				по ОКВЭД		
Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества				70.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				по ОКОПФ / ОКФС		
Закрытое акционерное общество / Частная собственность				67		16
Единица измерения: в тыс. рублей				по ОКЕИ		
				384		
Наименование показателя		Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.		
Денежные потоки от текущих операций						
Поступления - всего		4110	410 387	257 553		
в том числе:						
от продажи продукции, товаров, работ и услуг		4111	288 613	255 422		
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей		4112	-	-		
от перепродажи финансовых вложений		4113	-	-		
		4114	-	-		
прочие поступления		4119	121 774	2 131		
Платежи - всего		4120	301 772	(225 756)		
в том числе:						
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги		4121	(60 083)	(55 393)		
в связи с оплатой труда работников		4122	(25 158)	(23 821)		
процентов по долговым обязательствам		4123	-	-		
налога на прибыль организаций		4124	(28 735)	(26 763)		
Прочих налогов (кроме НДС)		4125	(6 487)	(6 766)		
Страховых взносов		4126	(7 105)	(6 493)		
Выплаты из чистой прибыли по решению акционеров		4127	(20 000)	(60 000)		
Беспроцентные займы выданные		4128	(109 000)	(40 000)		
прочие платежи		4129	(45 204)	6 520		
Сальдо денежных потоков от текущих операций		4100	108 615	31 797		
Денежные потоки от инвестиционных операций						
Поступления - всего		4210	-	-		
в том числе:						
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)		4211	-	-		
от продажи акций других организаций (долей участия)		4212	-	-		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)		4213	-	-		
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях		4214	-	-		
		4215	-	-		
прочие поступления		4219	-	-		
Платежи - всего		4220	(219)	(260)		
в том числе:						
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов		4221	(219)	(260)		
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)		4222	-	-		
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		4223	-	-		
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива		4224	-	-		
		4225	-	-		
прочие платежи		4229	-	-		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		4200	(219)	(260)		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2013г.	За Январь - Декабрь 2012г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	-	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	108 396	31 537
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	85 946	54 409
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	194 342	85 946
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Финансовый бюджет ЗАО "Корпус" на 2013 год				
РУБ				
Статьи бюджета	Итого 2013 год		Отклонение	
	План	Факт	факт/план	%
<i>Остаток ден.ср на начало периода</i>	85 945 786	85 945 786		
ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ	338 598 569	290 731 694	- 47 866 875	-14,14%
Выручка от основной деятельности	323 303 369	277 243 324	- 46 060 045	-14,25%
- Основная арендная плата	316 953 777	271 132 748	- 45 821 029	-14,46%
- Доп. арендная плата (коммун)	6 349 592	6 110 576	- 239 016	-3,76%
Обеспечительный платеж	8 375 728	4 275 415	- 4 100 313	-48,95%
Выручка от прочей реализации	6 919 472	9 212 955	2 293 483	33,15%
- автостоянка	2 356 524	2 602 268	245 744	10,43%
- информационные услуги	4 544 948	4 898 632	353 684	7,78%
- прочее	18 000	1 712 055	1 694 055	9411,42%
РАСХОДНАЯ ЧАСТЬ	369 286 400	182 335 318	-186 951 082	-50,62%
Инвестиции	362 046	333 341	- 28 705	-7,93%
Содержание здания	62 376 374	61 740 666	- 635 708	-1,02%
Коммунальные услуги	22 170 849	22 623 708	452 858	2,04%
- Электроэнергия	18 831 152	19 307 078	475 926	2,53%
- Теплоэнергия	2 662 532	2 656 126	- 6 406	-0,24%
- Водоканал	627 965	618 940	- 9 026	-1,44%
- Отвод ливневых вод	49 200	41 564	- 7 636	-15,52%
- Тех. обл. инженерных систем	6 602 789	5 676 078	- 926 711	-14,04%
- Расходы по ремонту здания	2 398 699	2 339 882	- 58 817	-2,45%
- Уборка	3 280 184	3 210 974	- 69 210	-2,11%
- Страхование здания	296 200	265 058	- 31 142	-10,51%
- Охрана	27 627 653	27 624 965	- 2 687	-0,01%
Расходы по содержанию офиса	1 888 978	1 264 972	- 624 006	-33,03%
Затраты на персонал	33 706 073	32 264 816	- 1 441 257	-4,28%
- Заработная плата	26 314 517	25 160 154	- 1 154 362	-4,39%
- Начисления на з/плату	7 391 557	7 104 662	- 286 895	-3,88%
Сопровождение проекта	622 060	544 120	- 77 940	-12,53%
Финансовые издержки	185 180 000	9 175 785	-176 004 215	-95,04%
Налоги	85 150 869	77 011 618	- 8 139 251	-9,56%
- НДС	40 073 049	36 254 069	- 3 818 980	-9,53%
- Налог на прибыль	33 032 824	28 735 194	- 4 297 630	-13,01%
- Налог на имущ.	6 389 787	6 399 947	10 160	0,16%
- Налог на дивиденд	0	-	-	-
- Сбор на охрану окр.среды	48 000	15 202	- 32 798	-68,33%
- Транспортн.	10 136	10 134	- 2	-0,02%
- Аренда земли	5 597 072	5 597 072	-	0,00%
- ЕНВД	-	-	-	-
Остаток ден.средств на конец периода	55 257 955	194 342 161		

Комментарии к отчету об исполнении бюджета за 2013 год.

Доходная часть

В целом доходная часть ниже бюджетного показателя на 48 млн. руб. (-14,14 %).

Доходная часть сформировалась следующим образом:

- *выручка, полученная от основной деятельности* ниже планового показателя на 46 млн. руб. (-14,25%) в связи со снижением заполненности ТЦ и принятием решения не повышать арендные ставки с 1 июня 2013 года на 15 %, с зачетом ОП в счет оплаты за последние месяцы аренды;
- *поступления ОП ниже запланированных* на 4,1 млн.руб. (-48,95%) в связи с принятием руководством решения о неповышении арендных ставок с 1 июня 2013 года;
- *доходы, полученные от предоставления информационных услуг* выше запланированных показателей на 0,35 млн. руб. (7,78%), что связано с увеличением объемов предоставляемых услуг на территории ТЦ «Олимп»;
- *доходы от автостоянки* выше планируемых на 0,25 млн. руб., что связано увеличением объема предоставляемых услуг;
- *прочие доходы* выше плановых на 1,7 млн. руб., получены от размещения свободных денежных средств на депозитных счетах банка.

Расходная часть

В целом расходная часть бюджета ниже планового показателя на 187 млн. руб. (-50,62 %).

Расходы по статье «*Финансовые издержки*» ниже запланированных на 176 млн. руб., что произошло в связи с решением акционеров направить денежные средства в качестве добровольного пожертвования в пользу ОСОО «Стрелковый Союз России» на сумму 20 млн. руб. вместо запланированных 185 млн. руб.

По статье "*Налоги*" платежи ниже планируемых на 8 млн. руб. (-9,56 %), при этом:

- *выплаты НДС* ниже планового показателя на 3,8 млн. руб. Это связано со значительным уменьшением получения выручки от основной деятельности;
- *выплаты по налогу на прибыль* ниже запланированных на 4,3 млн. руб. (-13%), что так же связано с уменьшением доходной части.

Экономия по статье "*Затраты на персонал*" составила 1,44 млн. руб. (-4,28 %) в связи с оптимизацией расходов по данной статье.

По статье "*Содержание здания*" в целом фактические затраты ниже плановых на 0,6 млн. руб. (-1 %).

Снижение произошло за счет:

- *расходы по техническому обслуживанию инженерных систем* – 0,9 млн. руб., что объясняется оптимизацией расходов по данной статье;
- *расходы по уборке* – 0,1 млн. руб., что связано с оптимизацией затрат по данной позиции;
- *расходы по охране здания* находятся в границах плановых показателей на 2013 года, что свидетельствует о четком планировании данных расходов.

В связи с переходом с 1 июля 2013 года на другую ценовую категорию по оплате услуг электроэнергии (основание «*Основные положения розничных рынков электроэнергии*», утв. Постановлением Правительства РФ № 442 от 04.05.2012) расходы по этому пункту превысили плановые на 0,5 млн. руб.

Расходы по статье "*Содержание офиса*" ниже планируемых на 0,6 млн. руб.(-33%), что произошло в результате значительного уменьшения фактических затрат на мобильную связь (-0,27 млн. руб.) и содержание автомобиля (-0,26 млн. руб.).

По статье «*Инвестиционные расходы*» все платежи находятся в рамках запланированных.

Экономия по статье "*Сопровождение проекта*" составила 0,08 млн. руб. (-12,53%).

Характеризуя результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2013 год в целом, необходимо отметить неукоснительное соблюдение рамок расходов, предусмотренных утвержденным бюджетом.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В заключении отметим, что несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране и регионе, замедление роста деловой активности, растущую конкуренцию, ЗАО «КОРПУС» - высокорентабельное и прибыльное предприятие. Общество проводит постоянную работу для повышения привлекательности и эффективности торгово-офисного центра.

**Генеральный директор
ЗАО «КОРПУС»**

И.Ю.Овчинников

**Главный бухгалтер
ЗАО «КОРПУС»**

Э.А. Малинина