Предварительно утвержден:
Советом директоров
АО «Фирма «Волоколамский текстиль»
Протоколом заседания Совета директоров
№2 от «27» апреля 2018 года

Утвержден общим собранием акционеров
АО «Фирма «Волоколамский текстиль»
Протокол № 1 от « 31» мая 2018г.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете
«Подтверждаю»
Председатель ревизионной комиссии общества

_____Павлова М.С.
«26» апреля 2018 г

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

акционерного общества
«Фирма «Волоколамский текстиль»
ПО ИТОГАМ 2017 года

Оглавление:

1. Сведения об обществе

2. Положение Общества в отрасли. Приоритетные направления деятельности Общества.

3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

4. Информация об объеме использованных Обществом видов энергетических ресурсов

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

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества

7. Перечень совершенных АО «Фирма «Волоколамский текстиль» сделок, признаваемых в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками

8. Перечень совершенных АО «Фирма «Волоколамский текстиль» сделок, признаваемых в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

9. Состав Совета Директоров Общества.

10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества

11. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов .

12. Перспективы развития акционерного общества

13. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

14. Иная информация, предусмотренная Уставом Общества или иным внутренним документом Общества

1. Сведения об обществе

1.1. Полное фирменное наименование:
Акционерное общество «Фирма «Волоколамский текстиль»
Сокращенное наименование:
АО «Фирма «Волоколамский текстиль»
1.2. АО «Фирма «Волоколамский текстиль» осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Уставом Общества
1.3. Место нахождения общества и почтовый адрес: Московская обл., г. Волоколамск, ул. Фабричная, 23.
1.4. Идентификационный Номер Налогоплательщика 5004002255, Код Причины Постановки на учет 500401001, зарегистрированное администрацией Волоколамского района Московской области 04.08.1992г., свидетельство №122 выдано Московской областной регистрационной палатой 25.01.2000г., зарегистрированное в ЕГРЮЛ 20.09.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000841403
1.5. Сведения об уставном капитале.
Уставный капитал общества составляет 96 000 рублей, он разделен на 9 600 обыкновенных акций, номинальной стоимостью 10 рублей.
1.6 Сведения о размещенных эмитентом ценных бумагах:
а) Вид, категория, тип, серия ценных бумаг:
- Акции обыкновенные именные бездокументарные.
Количество размещённых ценных бумаг: 9600 штуки
Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: 10 рублей 00 копеек
Общий объем выпуска (по номинальной стоимости): 96 000 рублей
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг: 1-02-16708-Н
1.7. Информация о реестродержателе общества. Реестродержателем общества является Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС», лицензия № 10-000-1-00304, выданная ФКЦБ России 12.03.2004г.
1.8. Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации: http://www.disclosure.ru/issuer/5004002255/, адрес сайта общества в сети интернет: http://www.volok-tex.ru.
1.9. Органы управления Общества: Общее собрание акционеров, Совет Директоров , Единоличный исполнительный орган — Генеральный директор.

2. Положение Общества в отрасли. Приоритетные направления деятельности Общества

АО «Фирма «Волоколамский текстиль» является хозяйственным обществом, специализирующимся на предоставлении услуг по сдаче в аренду собственных нежилых помещений. Общество владеет на праве собственности комплексом нежилых зданий и строений, расположенных в черте города Волоколамска Московской области. Район расположения характеризуется хорошей транспортной доступностью как для общественного транспорта, так и грузового. Основное свойство комплекса – многофункциональность. Здесь располагаются склады, производственные площадки, офисы, предприятия общепита, и т. п. АО «Фирма «Волоколамский текстиль» работает на рынке коммерческой недвижимости с 2006 г. В условиях непростой экономической ситуации, когда многие компании терпят убытки на рынке недвижимости, сохранить, а тем более найти новых арендаторов становится все сложнее. В связи с чем общество непрерывно совершенствует процессы, обеспечивающие предоставление услуг с наилучшими показателями удовлетворенности

потребителей, благодаря чему положение предприятия в отрасли является стабильным и конкурентоспособным.

Основные преимущества объекта:

- выгодное месторасположение объекта;

- дифференцированный состав помещений, входящих в состав объекта;

- наличие подъездных путей;

- непосредственная близость к основным автомобильным магистралям.

Основная часть помещений сдаваемых в аренду имеет производственное и складское назначения.

Приоритетными направлениями деятельности АО «Фирма «Волоколамский текстиль» в 2017 году были:

- сдача внаем собственных нежилых помещений;

- управление недвижимым имуществом.

Основными задачами АО «Фирма «Волоколамский текстиль» на 2018 год являются:

- Дальнейшее развитие арендного бизнеса;

- Обеспечение стабильности и прогнозируемости во взаимоотношениях с арендаторами.
- Разработка комплексного подхода для сохранения договорных отношений.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям деятельности

Уставом общества и Федеральным законом «Об акционерных обществах» Совету директоров отводится решающая роль в формировании и реализации стратегии общества, в обеспечении его успешной финансово-хозяйственной деятельности.

В 2017 году Совет директоров общества определял приоритетные направления деятельности общества, решал иные вопросы, связанные с деятельностью общества. Первостепенное внимание уделялось так же вопросам улучшения качества корпоративного управления, повышения прибыльности компании, а так же устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике. Эффективность управления Обществом достигалась благодаря тесному взаимодействию единоличного исполнительного органа (Генерального директора) с Советом директоров общества.

Общество продолжало развивать арендное направление своей деятельности как приоритетное. В течении 2017 г. осуществлялись текущие ремонтные работы, необходимые для более эффективной эксплуатации зданий и создания оптимальных условий арендаторам для развития их бизнеса. Так же в течение года проводились работы по благоустройству территории. Данные мероприятия позволили повысить привлекательность помещений для сдачу в аренду, что соответственно повышает конкурентоспособность Общества на рынке оказания арендных услуг.

Деятельность Общества характеризуется следующим образом:

	2017 г., тыс . руб.	2016 г., тыс . руб.
За отчетный период выручка от продажи товаров, работ, услуг (выручка от аренды)	61858	58430

Себестоимость проданных товаров, работ, услуг	29408	21502
Валовая прибыль	32450	36928
Проценты к получению	244	112
Проценты к уплате	-7002	-8522
Прочие доходы	-	143
Прочие расходы	-9137	-1643
Прибыль (убыток) до налогообложения	16555	27018
УСН, благ. помощь	-2437	-2233
Чистая прибыль (убыток)	14118	24785
Результат от прочих операций	-715	6901
Нераспределенная прибыль по годовому отчету	13403	31686

В 2017 году резервный капитал от чистой прибыли в соответствии с учредительными документами Общества не начислялся. В 2017 г. за счет чистой прибыли была восстановлена амортизация в сумме 715 тыс. руб. за 2016г.

За 2017 год сумма уплаченных обществом налогов и иных платежей и сборов в бюджет Обществом составила 5105 тыс. рублей.

Дебиторская задолженность:
На начало 2017 года - 11176 тыс. руб.

Начислен резерв по сомнительным долгам на начало года в сумме – 2223 тыс. руб.

На начало 2017 года дебиторская задолженность по балансу составляет 8953 тыс. руб.

На «31» декабря 2017 года - 10333 тыс. руб.

Начисленный резерв по сомнительным долгам на «31» декабря 2017 года составляет в сумме 2 162 тыс. руб.

На конец 2017 года дебиторская задолженность по балансу составляет 8171 тыс. руб.

Дебиторская задолженность уменьшилась на 782 тыс. руб.

Кредиторская задолженность:
На начало 2017 года — 812 тыс. руб.

На «31» декабря 2017 года - 2167 тыс. руб.

Кредиторская задолженность увеличилась на 1 355 тыс. руб.

Чистые активы общества на конец финансового года составили 165767 тыс. руб., за отчетный год они увеличились на 13403 тыс. руб. или на 8,8 процентов.

Чистые активы общества превышают его уставный капитал на 165671 тыс. руб.

Заключением аудитора годовая бухгалтерская отчетность за 2017 год признана достоверной.

4. Информация об объеме использованных Обществом видов энергетических ресурсов

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, руб.
Атомная энергия	-	-	-
Тепловая энергия	584	Гкал	1311449
Электрическая энергия	349419	КВтч	1860249
Электромагнитная энергия	-	-	-
Нефть	-	-	-
Бензин автомобильный	5089	л	201685
Топливо дизельное	-	-	-
Мазут топочный	-	-	-
Газ естественный (природный)	-	-	-
Уголь	-	-	-
Горючие сланцы	-	-	-
Торф	-	-	-
Другое:	-	-	-

5. *Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества*

По итогам общего собрания акционеров по итогам 2016 г. принято решение дивиденды в 2017 году не начислять и не выплачивать. За прошедшие периоды Обществом в 2017 г. дивиденды так же не выплачивались. Общее собрание акционеров решений о выплате дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев 2017 финансового года не принимало.

6. *Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества*

Учитывая то, что деятельность Общества не связана с производством и практически не зависит от изменения цен на какое бы то ни было сырье, основными факторами риска являются возможные ухудшения общеэкономической ситуации в России (финансовый кризис в России, и связанное с ним падение спроса на помещения, сдаваемые в аренду, резкие изменения курсов иностранных валют, дефолты и прочее), а также значительные изменения в действующем российском законодательстве, запрещающие, либо ограничивающие возможности развития Общества в сфере его основной деятельности. В связи с нестабильной экономической ситуацией в стране в настоящее время, существует риск отказа арендаторов от частей арендуемых площадей и соответственно уменьшения доходной части.

Риск банкротства — анализ финансовой и бухгалтерской документации за 2017 позволяет сделать вывод об отсутствии риска банкротства. Вместе с тем руководство Общества в превентивных целях следует основным принципам управления риском банкротства: осознанность принятия решений, сопоставимость принимаемых рисков с уровнем дохода по конкретному решению и финансовым возможностям предприятия.

Риски военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок практически отсутствуют.

Риск, связанный с судебными процессами в 2017 году отсутствовал, так как у Общества не было судебных процессов, которые могли бы существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность.

Помимо указанных факторов риска существует следующие риски:

Риск неисполнения хозяйственных договоров, включают следующие подвиды:

- риск заключения предприятием договоров на условиях, отличающихся от наиболее

приемлемых либо обычных для общества и отрасли;

- риск вхождения в договорные отношения с недееспособными или неплатежеспособными партнерами (контрагентами), которые неправомочны входить в договорные отношения или не в состоянии выполнить свои обязательства из-за тяжелого финансового положения;
- риск задержки выполнения партнерами текущих договорных обязательств;
- форс-мажорные риски и т. д.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

7. Перечень совершенных АО «Фирма «Волоколамский текстиль» сделок, признаваемых в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками

В 2017 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, не совершалось.

8. Перечень совершенных АО «Фирма «Волоколамский текстиль» сделок, признаваемых в соответствии с федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

В 2017 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность не совершалось.

9. Состав Совета Директоров Общества

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральными законами и Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров. Совет директоров АО «Фирма «Волоколамский текстиль» в количестве 7 человек осуществлял руководство деятельностью общества в составе:

ФИО	Год рождения	Образование профессиональное	Место работы	Доля участия в Уставном капитале общества в 2017г., %	Доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества в 2017 г., %	Сделки по купле/продаже акций общества в отчетном периоде
Куцева Татьяна Михайловна	1954	Высшее профессиональное	Главный бухгалтер АО «Фирма «Волоколамский текстиль»	0	0	0
Лютенко Анатолий Федорович	1941	Высшее профессиональное	-	0	0	0

Лютенко Галина Николаевна (Председатель Совета директоров)	1940	Высшее профессиональное	-	75,29	75,29	0
Лютенко Ольга Анатольевна	1984	Высшее профессиональное	-	0	0	0
Никитский Юрий Львович	1950	Высшее профессиональное	Руководитель отдела развития ООО «Компания «Волоколамский текстиль»	0	0	0
Синяев Игорь Михайлович	1959	Высшее профессиональное	Руководитель отдела развития ООО «Компания «Волоколамский текстиль»	0	0	0
Ушаков Алексей Александрович	1965	Высшее профессиональное	Генеральный директор АО «Фирма «Волоколамский текстиль»	0	0	0

Сведения о сделках совершенных членами совета директоров по приобретению акций акционерного общества: сделок членами совета директоров по приобретению акций акционерного общества в 2017 году не совершалось.

10. ***Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества***

Единоличным исполнительным органом Общества в 2017 году в соответствии с Уставом являлся Генеральный директор, который подотчетен Совету директоров Общества и Общему собранию акционеров. К компетенции генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

ФИО генерального директора	краткие биографические данные	Период работы в 2017 году	Доля участия в Уставном капитале общества, %	Доля принадлежащих лицу обыкно-венных акций акционер-ного общества, %	Сделки по купле/продаже акций общества в отчетном периоде
Ушаков Алексей Александрович	1965 года рождения, Образование: Высшее профессиональное, Сведения об основном месте работе: Генеральный директор АО «Фирма «Волоколамский текстиль»	01.01.17 - 31.12.17	0	0	0

Коллегиальный исполнительный орган уставом общества не предусмотрен.

11. ***Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.***

Вознаграждение лиц, входящих в органы управления Общества

В течение 2017 года, совокупный размер вознаграждений, выплаченных всем членам Совета директоров Общества, составил:

Наименование показателя	2017 г., тыс. руб.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	1010,0
Заработная плата (членам Совета Директоров, занимающим штатные должности обществе)	1951,0
Премии (членам Совета Директоров, занимающим штатные должности обществе)	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
Компенсации	0
ИТОГО	2961,0

Политика по вознаграждению в Обществе не разработана и не принята.

Выплата вознаграждения за участие в отдельных заседаниях совета директоров не предусмотрена. Решение о выплате (невыплате) вознаграждений членам Совета директоров относится к компетенции общего собрания акционеров. Размер вознаграждения генерального директора определяется трудовым контрактом, заключенным с Обществом.

12. ***Перспективы развития акционерного общества***

Перспективы развития Общества оцениваются как благоприятные. Основным направлением текущей деятельности Общества является закрепление позиций на рынке коммерческой недвижимости. Общество намерено продолжить сохранение и развитие арендного фонда, для чего необходим своевременный ремонт помещений, услуги охраны, благоустройство территории, что в свою очередь позволит увеличить количество помещений, сданных в аренду и необходимый уровень поступления арендных платежей. Цель Общества – повышение конкурентоспособности, путем предоставления арендаторам

оптимальных условий для развития их бизнеса.

Основной целью плана развития Общества на 2018 год является сохранение и увеличение объемов площадей, сданных в аренду, с учетом ситуации, сложившейся на рынке недвижимости, и рисков, которые могут повлиять на деятельность Общества.

13. Сведения о соблюдении обществом кодекса корпоративного управления

Общество соблюдает основные положения Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Письмом Банка России от 10 апреля 2014 г. N 06-52/2463.

АО «Фирма «Волоколамский текстиль» 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», а также в полной мере обеспечивает реализацию и исполнение прав и законных интересов акционеров.

Основным принципом построения Обществом взаимоотношений с акционерами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

14. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иным внутренним документом общества

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, Уставом Общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

Генеральный директор **Ушаков А.А.**

