

Утвержден

Предварительно утвержден

Годовым собранием ОАО «ЛадаИнвест»

Советом директоров ОАО «ЛадаИнвест»

Протокол № 1-2012/ОСА от 15.06.2012 г.

отокол от 31 марта 2012 г.

Председатель совета директоров ОАО «ЛадаИнвест»

Храбров Н.Я.

## ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

### Открытого акционерного общества «ЛадаИнвест»»

по итогам работы за 2011 год

#### **I. Положение общества в отрасли. Приоритетные направления деятельности общества.**

Основной деятельностью Открытого акционерного общества «ЛадаИнвест» является предоставление торговых, складских, офисных площадей в аренду. Цена за квадратный метр в помещении по ул. Фрунзе,6 за 2011 год составила 592 рубля, по ул. Воскресенская,13 - торговые помещения - 500 рублей, складские- 300 рублей за квадратный метр.

На сегодня, в отрасли существует достаточная конкуренция за счет строительства новых бизнес центров, произошло снижения спроса на аренду помещений повлияла ситуация в стране.

Итоги деятельности Открытого акционерного общества "ЛадаИнвест" можно охарактеризовать следующим: выручка от сдачи площадей в аренду составила **10 миллион 210 тысяч рублей**, расходы - **11 миллионов 142 тысячи рублей** (в них входит аренда земли, расходы на собственный транспорт, расходы на содержания ОС, налоги с заработной платы, заработная плата, расходы на содержания пожарной и охранной сигнализации в зданиях и территории общества; единый налог по упрощенной системе налогообложения и ЕНВД - **614 тысяч рублей**; прочие расходы - **530 тысяч рублей**. Земля, на которой находятся здания принадлежащие обществу, находится в стадии оформления в собственность. Организация отработала **без чистой прибыли**.

#### **II. Отчёт Совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.**

Руководство Обществом осуществляется в соответствии с действующим законодательством Общим собранием акционеров, Советом директоров и исполнительным органом - генеральным директором. Годовое общее собрание акционеров было проведено 15 июня 2012 года, на котором были рассмотрены обязательные вопросы в соответствии с действующим законодательством.

Совет директоров проводил свои заседания, на которых рассматривались вопросы развития Общества, приоритетные направления развития, решались текущие вопросы.

В отчетном году активно изучался рынок стоимости аренды квадратного метра площади торговых, офисных и складских помещений в черте города. Велась работа по качественному отбору платежеспособных арендаторов. За период 2011 года стоимость квадратного метра сдаваемой площади осталась без изменения. С 2003 года Общество перешло с обычного режима налогообложения на упрощенную систему налогообложения, что позволило минимизировать налоги. Общество в своей деятельности совмещает два налоговых режима с 2006 г. – ЕНВД и УСН.

Сдача площадей в аренду, приводит к постоянному износу основных средств, тем более что имеющиеся строения довольно старой постройки. В 2011 году часть оборотных средств Общества были израсходованы на проведение капитальных работ и перепланировку помещений: проведена подготовка к отопительному сезону. Все это дополнительные финансовые вложения, но Общество вынуждено поддерживать основные средства в исправном состоянии.

Совет директоров представляет интересы акционеров, осуществляет выработку стратегий развития акционерного общества, утверждает его текущие и долгосрочные планы, контролирует деятельность менеджмента.

### **III. Информация об объеме каждого из использованных акционерном обществом в отчетном году видов экономических ресурсов в натуральном и денежном выражении**

№/№	Виды используемых А.О энергетических ресурсов	В натуральном выражении Гкал	В денежном выражении (в т. руб.)
1.	Тепловая энергия	577	551
2.	Электрическая энергия	618456	2584
3.	Бензин автомобильный	4000	104

### **IV. Перспективы развития общества.**

В дальнейшем пока планируется направить значительные финансовые потоки на ремонт основных средств, т.к. как за годы эксплуатации все требует ремонта. В перспективе планируется заняться расширением торговых площадей путем строительства новых. Продолжать свою коммерческую деятельность, увеличение количества площадей, сдаваемых в аренду, подготовка инфраструктуры дополнительных помещений, передаваемых в пользование. Первоначально нужно привести имеющуюся собственность в нормальное состояние, позволяющее его нормально эксплуатировать и получать при этом хорошие деньги. Произвести замену отопительной системы зданий в связи с её износом. Облагородить фасадные части зданий.

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

За отчетный период дивиденды по акциям не начислялись.

### **VI. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.**

Закрываются малые предприятия приводит к снижению спроса на аренду помещений, инфляция, рост цен на энергоносители, конкуренция, политические и экономические кризисы.

#### **VII. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых крупными сделками.**

За отчетный период подобных сделок не совершалось.

#### **VIII. Состав Совета директоров общества.**

На годовом собрании акционеров (15 июня 2012 г.) Совет директоров был избран в следующем составе:

№ п/п	Ф. И. О. члена Совета Директоров	год рождения	образование	Сведения о владении акциями, %	сделки по приобретению или отчуждению акций в течение отчетного года
1.	Храбров Николай Яковлевич	1942	высшее	10,35	не было
2.	Черкасский Иосиф Янович	1936	высшее	17,66	не было
3.	Целкович Борис Михайлович	1945	высшее	0,97	не было
4.	Рерих Нина Робертовна	1952	высшее	10,19	не было
5.	Малыгина Эльвира Илларионовна	1940	средне-техн	7,83	не было

В течение отчетного года изменения в составе Совета директоров общества не происходили.

#### **IX. Сведения о лице, занимающем должность единоличного, исполнительного органа общества**

Единоличным, исполнительным органом общества является генеральный директор. В настоящее время генеральным директором назначен Черкасский Иосиф Янович (протокол № 02/12 от 15 июня 2012 г.) Генеральным директором осуществлялось текущее руководство деятельностью общества в соответствии с принятыми решениями общего собрания акционеров и совета директоров.

#### **X. Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного, исполнительного органа общества и каждого члена совета директоров, выплаченного по результатам отчетного года.**

За отчетный период остальным членам совета директоров вознаграждения не выплачивались. Вознаграждение по результатам отчетного года генеральному директору выплачивалось согласно трудовому контракту.

#### **XI. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Кодекса корпоративного поведения у Общества нет.

#### **XII. Иная информация, предусмотренная Уставом ОАО или иным внутренним документом акционерного общества**

Иной информации нет.