

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН

Советом директоров

АО «КУРОРТПРОЕКТ»

Протокол _____ от « 07 » июля 2020 г.

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием акционеров

АО «КУРОРТПРОЕКТ»

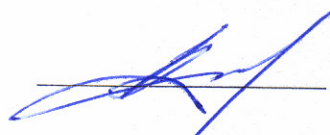
Протокол _____ от « ____ » _____ 2020 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

по результатам работы за 2019 год

Акционерного общества
«КУРОРТПРОЕКТ»

Генеральный директор

 Д.Н.Деев

Главный бухгалтер

 Е.Б. Качалова

г. Москва, 2020 год

Общие сведения
I. Положение акционерного Общества в отрасли
II. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям
III. Перспективы развития акционерного общества
IV. Состояние чистых активов Общества
V. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году
VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества
VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества
VIII. Состав Совета директоров акционерного общества, доля участия членов Совета директоров уставном капитале АО и доля принадлежащих им обыкновенных акций АО «КУРОРТПРОЕКТ»
IX. Состав исполнительных органов общества
X. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов
XI. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году
XII. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году
XIII. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Общие сведения

Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента: Акционерное общество "КУРОРТПРОЕКТ»

Сокращенное наименование: АО "КУРОРТПРОЕКТ".

Изменения № 2 в Устав АО "КУРОРТПРОЕКТ" в части «Местонахождение Общества: 115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д.13, стр.1» зарегистрированы в Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве 04.08.2014г. за ГРН 7147747156726.

Уставный капитал составляет 9580 (Девять тысяч пятьсот восемьдесят) рублей и состоит из 9580 обыкновенных акций.

Акционерами, владеющими более 5% акций, являются:

ФНПР г. Москва – доля участия в Уставном капитале - 41,9% (4017 акций),

Контужов А.В. – доля участия в Уставном капитале - 50,2% (4809 акций).

Полное наименование Реестродержателя Общества: Акционерное общество «Новый регистратор».

Адрес реестродержателя Общества: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д.30, стр. 1. Тел.: +7(495) 980-11-00.

Сайт реестродержателя Общества: www.newreg.ru

Полное наименование аудитора Общества: Общество с ограниченной ответственностью «ЭССИСТЕНТ». Свидетельство о государственной регистрации ООО «ЭССИСТЕНТ» № 575098 выдано Московской регистрационной палатой 07.02.1994г., дата регистрации 18.09.1991г. ООО «ЭССИСТЕНТ» является членом саморегулируемой организации аудиторов «ААС», 123154, г. Москва, б-р Генерала Карбышева, д.5, корп.2, эт. 1, пом. 2, офис 3/4. Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) – 12006081685.

Юридический адрес ООО «ЭССИСТЕНТ»: 123154, г. Москва, б-р Генерала Карбышева, 5-2-64. Фактический адрес: 119119, г. Москва, Ленинский пр-т, 42.

Сведения о государственной регистрации эмитента

Государственный регистрационный номер: 1027739247040.

Место нахождения: Российская Федерация, 115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д.13, стр.1.

Государственная регистрация:

Свидетельство о государственной регистрации за № 031.423, выдано 21.06.1994г. Государственным учреждением Московская регистрационная палата.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г., за № 1027739247040 от 24 сентября 2002 г., выданное МИФНС № 46 по г. Москва.

Отраслевая принадлежность эмитента

ОКПО - 02575992, ОКФС - 49, ОКОПФ – 67, ОКВЭД – 68.20;
ОКОГУ-4210014; ОКАТО-45286560000, ОКТМО - 45376000000.

Идентификационный номер налогоплательщика: 7705005723

Контактная информация

Место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д.13, стр.1.

Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Кожевническая, д.13, стр.1.

Тел.: +7(499) 235-50-90 Факс: +7(495) 959-69-82

I. Положение акционерного Общества в отрасли

1. Поскольку в августе 2018г. Советом директоров было принято решение о прекращении проектной деятельности, положение АО «КУРОРТПРОЕКТ» в строительной отрасли в 2019г. определилось участием в эксплуатации ранее построенных объектов. Такое участие – это производственные контакты в с эксплуатирующими организациями, основанные на соответствующих запросах этих организаций.. Необходимость таких контактов была обусловлена гарантийными обязательствами проектной организации, основанными на требованиях нормативной базы, а также поддержкой репутационного статуса АО «КУРОРТПРОЕКТ».

2. Второй составляющей частью работы было обслуживание здания, в котором располагается АО «КУРОРТПРОЕКТ». К этой работе можно отнести непосредственный контроль за техническим состоянием здания, совместную деятельность с реставрационной организацией ПФ «Градо», и арендную деятельность.

3. Кроме этого, в рамках выполнения задач, связанных с эксплуатацией здания, требовалось также участие в работах, связанных с судебными разбирательствами.

4. В рамках выполнения договорных обязательств АО «КУРОРТПРОЕКТ» по сопровождению процессов эксплуатации ранее реализованных объектов, были проведены работы, связанные с инженерным обеспечением комплекса АОЦ в Мякининской пойме. Работы касались вопросов, связанных с согласованием инженерных решений, разработанных сторонними проектными организациями по заданию руководства области для применения в комплексе АОЦ.

Кроме этого, проводилась работа по запросам о предоставлении проектной документации от организаций, эксплуатирующих такие объекты, как курорт Плёс Ивановской обл., МБУ «Конькобежный центр «Коломна», санаторий «Мокша» в Мордовии.

5. Обслуживание здания, в котором располагается АО «КУРОРТПРОЕКТ», в первую очередь, предполагает контроль за безаварийной эксплуатацией инженерных сетей. Приоритетным здесь является обслуживание котельной, поскольку от работы котельной зависит работа отопительной системы, рассчитанной на два соседних здания, занимаемых АО «КУРОРТПРОЕКТ» и АО «Сталькон». Необходимо отметить, что по условиям ранее заключенных договоренностей, в обмен на поставляемое теплоснабжение «Сталькон» обеспечивает «КУРОРТПРОЕКТ» водоснабжением. Постоянный контроль необходимо также проводить по работе внутренних сетей пожарной и охранной сигнализации, а также сети электроснабжения. Контролирование бесперебойной работы инженерных сетей предусматривает также и взаимодействие с организациями, контролирующими и обслуживающими работу сетей и поставку газа. В рамках наблюдения за состоянием конструкций проводилась сезонная очистка кровли от листьев и снега, и оценка состояния перекрытий по предустановленным маякам.

В соответствии с предписанием Департамента культурного наследия г. Москвы (ДКН), в настоящее время проводится разработка проекта реставрации здания. Работы ведет ООО «ПФ Градо». Договор с этой организацией был заключен в конце мая 2019г. Участие нашей организации заключается в контроле выполнения задач, заложенных в Договоре. В т.ч., это относится к учёту в планировочных решениях направляемого на согласование в ДКН проекта временных изменений, реализованных по согласованию с арендаторами. Профессиональный контроль за содержанием проекта, в т.ч. его текстовой части, позволяет избежать неточностей и ошибок, на основании которых могут быть выдвинуты необоснованные замечания со стороны ДКН в дальнейшем. В настоящее время завершена разработка стадии «Проект», работа передана на согласование в ДКН.

Поскольку проектная деятельность, согласно решению Совета директоров, прекращена, основной объём помещений в здании оказался свободен. На эти помещения оформлена аренда. В состав арендованных помещений не вошла только часть парадного зала 2-го этажа. Учитывая результаты проведенных обследований, можно сказать, что аренда этой части зала возможна после проведения ряда первоочередных работ. Сотрудники «КУРОРТПРОЕКТ» принимали непосредственное участие в работе риэлторской компании по сдаче помещений в аренду. Учитывая результаты имеющихся обследований конструкций и промежуточные итоги работы реставрационной организации, а также требования ДКН, наши сотрудники давали консультации потенциальным арендаторам по состоянию помещений и условиям их эксплуатации.

6. Обладая полным пониманием историй владения земельными участками, принадлежащими к объектам недвижимости, АО «КУРОРТПРОЕКТ» принимал участие в оформлении ответов на иски ДГИ, прокуратуры, и подготовку документов к судебным разбирательствам. Для подготовки ответов проводилась работа с архивной документацией, а также с действующими арендаторами объектов недвижимости.

Начиная со второй половины 2018г. и по настоящее время сотрудники АО «КУРОРТПРОЕКТ» задействованы в работах, связанных с мероприятиями по сдаче в аренду помещений здания по адресу Кожевническая ул., д. 13, стр.1. В 2019 году оформлена аренда на все помещения 1-го и 2-го этажей, за исключением части анфилады парадных помещений 2-го этажа, выходящих на Кожевническую ул. Кадровый состав работников АО «КУРОРТПРОЕКТ» размещён в помещениях 3-го, антресольного этажа.

II. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям

В отчетный период АО «КУРОРТПРОЕКТ» осуществляло деятельность в соответствии с уставными целями и задачами Общества.

Приоритетными направлениями деятельности АО являются:

1. Аренда и управление собственным недвижимым имуществом.

Выручка от реализации услуг в 2019 году составила
в сумме 4 810 тыс. руб. (без НДС), в том числе:

№.	Наименование услуг	2019 год	2018 год	Расхождение
1.	Сдача имущества в аренду	4810	2423	2387

Расходы по обычным видам деятельности составили 15 497 тыс. руб.

Убыток от продаж составил 10 687 тыс. руб.

Внереализационные доходы составили 6 199 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты к получению 4 767 тыс. руб.;
- прочие 1 432 тыс. руб.

Внереализационные расходы составили 1 736 тыс. руб.,

Чистая прибыль (убыток) за 2018 год составила (-5 044) тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2018 составила 88 375 тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности в 2019 году имеется бухгалтерский убыток (до налогообложения) в размере 6 224 тыс. руб., в 2018 году убыток (до налогообложения) составил 11 013 тыс. руб.

Основные фонды АО «КУРОРТПРОЕКТ» по состоянию на 31.12.2019 года :

- по восстановительной стоимости 5 609 тыс. руб.;
- износ основных фондов 5 456 тыс. руб.;
- остаточная стоимость 153 тыс. руб.

Совет директоров АО «КУРОРТПРОЕКТ» на своих заседаниях принимал решения, руководствуясь исключительно соображениями соблюдения интересов Общества и его акционеров, требований законодательства РФ и повышения эффективности деятельности Общества в целом.

III. Перспективы развития акционерного общества

В целях улучшения финансового состояния деятельности организации ведутся работы по поиску новых арендаторов, а также по увеличению сдаваемых площадей в аренду.

IV. Расчёт стоимости чистых активов Общества

Чистые активы составили 142 653 тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 Декабря 2019 г.	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	11697	6896	3604
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	55200	68200
Отложенные налоговые активы	1180	18309	17129	14621
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	7	7	7
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1	-	-
Дебиторская задолженность	1230	88375	85952	92779
Финансовые вложения краткосрочные	1240	53802	3002	3002
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	37	2519	479
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	172228	170705	182692
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	20537	20537	20537
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	7562	896	2343
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1476	1575	3611
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	29575	23008	26490
Стоимость чистых активов	-	142653	147697	156202

Вступительные остатки на начало отчетного периода не менялись.

Условные факторы хозяйственной деятельности в отчетном периоде отсутствовали.

Совместная деятельность с другими организациями отсутствовала.

Государственная помощь и финансирование не оказывались.

V. Информация об объёме каждого из энергоресурсов, использованных в отчётном году

Наименование энергетического ресурса	Ед. изм.	Объемы за 2019 г.	Объемы за 2018 г.	Стоимость 2019 г. в тыс. руб.	Стоимость 2018 г. в тыс. руб.	Отклонение 2019-2018 в сумме т.руб.
Электрическая энергия	кВт/ч	56930	65650	390,87	417,14	-26,27
Газ природный	тыс. м3	30,86	36,20	186,31	209,25	-22,94

VI. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

На годовом общем собрании акционеров от 25 июня 2019 г. ввиду получения убытка по итогам 2018 финансового года было принято решение дивиденды владельцам обыкновенных акций не выплачивать.

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

К негативным факторам, наиболее сильно влияющим на деятельность Общества, можно отнести следующие:

- Повышение цен на сырье, материалы и услуги, используемые Обществом;
- Риск отрицательного влияния инфляции;
- Риск изменения законодательства.

Кроме рисков, непосредственно связанных с хозяйственной деятельностью Общества, возможно негативное влияние форс-мажорных обстоятельств общеэкономического и геополитического характера.

VIII. Состав Совета директоров акционерного общества, доля участия членов Совета директоров уставном капитале АО и доля принадлежащих им обыкновенных акций АО «КУРОРТПРОЕКТ»

Состав совета директоров АО «КУРОРТПРОЕКТ» был избран на годовом общем собрании акционеров 26 июня 2018 года в следующем составе:

ФИО	Дата рождения	Сведения об основном месте работы в 2018 году	Доля участия в уставном капитале и доля принадлежащих обыкновенных акций АО «КУРОРТПРОЕКТ»	Образование
Некрасов Сергей Геннадьевич	13.10.1964	Первый заместитель Председателя Федерации Независимых Профсоюзов России	--	Высшее
Контузов Александр Владимирович	26.06.1966	Советник заместителя Председателя Федерации Независимых Профсоюзов России	50,2 %	Высшее
Федюшкина Ирина Викторовна	08.12.1963	Секретарь ФНПР – Руководитель Департамента профсоюзного имущества Аппарата ФНПР	--	Высшее
Черников Денис Александрович	09.02.1975	Главный экономист службы учета профсоюзного имущества, финансового анализа и оценки Департамента профсоюзного имущества Аппарата ФНПР	--	Высшее
Деев Дмитрий Николаевич	20.12.1953	Генеральный директор АО «КУРОРТПРОЕКТ»	--	Высшее

IX. Состав исполнительных органов общества

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

Генеральным директором Общества с 31 августа 2011 года является Деев Дмитрий Николаевич, с которым заключен трудовой договор на срок до 01.09.2022г.

Деев Дмитрий Николаевич родился 20 декабря 1953 года в г. Москва.

Образование высшее: МАРХИ.

Доли в уставном капитале эмитента не имеет.

Х. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов

В Уставе прописано: «По решению общего собрания акционеров членам Совета директоров общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров».

Решения о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров АО «КУРОРТПРОЕКТ» на ГОСА не принимались.

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

Крупные сделки в 2019 году Обществом не заключались.

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

Сделки с заинтересованностью в 2019 году Обществом не заключались.

XIII. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России

Кодекс корпоративного управления в Обществе не утверждался.

В процессе осуществления своей деятельности Общество стремится максимально соблюдать принципы, провозглашенные Кодексом корпоративного управления, рекомендованным к применению Банком России. Общество ведет дела, учитывая права и законные интересы его акционеров.

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров, центральное место в системе управления занимает Совет директоров, текущей деятельностью Общества руководит Генеральный директор. Генеральный директор подотчетен Общему собранию и Совету директоров Общества. В свою очередь Совет директоров подотчетен Общему собранию акционеров АО «КУРОРТПРОЕКТ».

Компетенции всех органов управления четко определены и закреплены в положениях Устава Общества.

К исключительной компетенции Общего собрания акционеров относится утверждение независимого Аудитора Общества, избрание Ревизионной комиссии и Совета директоров.

Ключевое место в системе управления АО «КУРОРТПРОЕКТ» занимает Совет директоров, который определяет приоритетные направления развития Компании, формирует стратегические задачи как на ближайший период, так и в долгосрочной перспективе, контролирует деятельность исполнительных органов Общества. К исключительной компетенции Совета директоров также относится избрание Генерального директора.

Для обеспечения акционеров Общества достоверной и полной информацией о финансово-хозяйственной деятельности Общества в Компании ежегодно утверждается Аудитор, постоянно действует Ревизионная комиссия. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизионная комиссия.

Ведение и хранение реестра владельцев ценных бумаг Общества осуществляет АО «Новый регистратор».

Генеральный директор
АО «КУРОРТПРОЕКТ»

Д.Н. Деев

Главный бухгалтер
АО «КУРОРТПРОЕКТ»

Е.Б. Качалова