

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН

Советом директоров

АО «КУРОРТПРОЕКТ»

Протокол _____ от « 13 » мая 2019 г.

УТВЕРЖДЕН

Общим собранием акционеров

АО «КУРОРТПРОЕКТ»

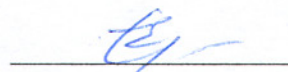
Протокол _____ от « ____ » июня 2019 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
по результатам работы за 2018 год
Акционерного общества
«КУРОРТПРОЕКТ»

Генеральный директор


_____ Д.Н. Деев

Главный бухгалтер


_____ Е.Б. Качалова

г. Москва, 2019 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 1 РН 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),

Контузов 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: Закрытое акционерное общество «ЭССИСТЕНТ». Свидетельство о государственной регистрации ЗАО «ЭССИСТЕНТ» № 575098 выдано Московской регистрационной палатой 07.02.1994г., дата регистрации 18.09.1991г. ЗАО «ЭССИСТЕНТ» является членом СРО «Российский Союз Аудиторов» 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) – 11603039624.

Юридический адрес ЗАО «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

В 2018 году решались следующие задачи:

- оформление ответов на замечания, выдвигавшиеся заказчиком на основании отрицательного заключения Государственной экспертизы от 2016г.;
- выполнение отдельных работ по авторскому сопровождению процесса эксплуатации ранее реализованных объектов.

Санаторный комплекс в с. Серёгово.

Реализация проекта санаторного комплекса, который разрабатывался ЗАО «КУРОРТПРОЕКТ» с 1984г., практически завершена. По оценке главы Республики Коми Сергея Гапликова, которую он дал в апреле 2016г. по результатам проведённой ревизии, строительная готовность комплекса была близка к ста процентам. При этом, экспертиза республики 29.12.2016г. оформила отрицательное заключение на проект фактически реализованного объекта, строительство которого она сопровождала на основании договора с заказчиком - ГКУ РК «Служба единого заказчика Республики Коми». Это заключение экспертизы по проектной документации, на основании которой был реализован объект, было направлено заказчиком в адрес АО «КУРОРТПРОЕКТ» в феврале 2017г.

На протяжении всего 2018г. проводилась работа, связанная с ответами на замечания, постоянно выдвигающиеся заказчиком по результатам рассмотрения проектной документации по объекту «Санаторный комплекс в с.Серегово» в Государственной экспертизе РК и оформления 29.12.2016г. отрицательного заключения экспертизы. Формальным поводом для направления указанных замечаний было намерение заказчика повторно направить документацию на рассмотрение Госэкспертизы. До настоящего времени этого не произошло.

Со стороны АО «КУРОРТПРОЕКТ» отрицательное заключение послужило основанием для предъявления в судебном порядке исков по исполнению Госконтрактов № 35-2010-НИР от 17.09.2010г. и № 7 от 24.04.12г. Судебные процессы в Арбитражном суде Республики Коми проходили с мая 2017года. В 2018 году завершилось рассмотрение споров во Втором арбитражном апелляционном суде и взыскание денежных сумм по исполнительным листам. Результатирующей по решениям суда исполнительный лист был оформлен в октябре 2018г.

В рамках выполнения обязательств АО «КУРОРТПРОЕКТ» по сопровождению процессов эксплуатации объектов, ранее реализованных по проектам нашей организации, были проведены работы, связанные с корректировками здания АОЦ в Мякининской пойме. Работы касались, в первую очередь, вопросов, связанных с конструктивной устойчивостью сооружений комплекса при проведении реконструктивных мероприятий.

В ходе проведения 08.08.2018г. очередного совещания Совета директоров, было принято решение о проведении мероприятий по прекращению проектной деятельности АО «КУРОРТПРОЕКТ» в связи с отсутствием необходимого объема работ. Соответствующее решение о прекращении проектной деятельности было зафиксировано в протоколе заседания Совета директоров от 09.01.2019г.

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. На текущий момент оформлена аренда на все помещения 1-го и 2-го этажей, за исключением 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.
2. Выполнение работ по авторскому сопровождению процесса эксплуатации ранее реализованных объектов.

Выручка от реализации услуг в 2018 году составила в сумме 2 423 тыс. руб. (без НДС), в том числе:

№.	Наименование услуг	2018 год	2017 год	Расхождение
1.	Проектные работы	--	108	-108
2.	Сдача имущества в аренду	2423	2267	156

Расходы по обычным видам деятельности составили 19 083 тыс. руб.

Убыток от продаж составил 16 660 тыс. руб.

Внереализационные доходы составили 7 676 тыс. руб., в т.ч.:

- проценты к получению 5 895 тыс. руб.;
- прочис 1 781 тыс. руб.

Внереализационные расходы составили 2 029 тыс. руб.,

Чистая прибыль (убыток) за 2018 год составила (-8 505) тыс. руб.

Дебиторская задолженность на 31.12.2018 составила 85 952 тыс. руб.

По результатам хозяйственной деятельности в 2018 году имеется бухгалтерский убыток (до налогообложения) в размере 11 013 тыс. руб., в 2017 году убыток (до налогообложения) составил 8 284 тыс. руб.

Основные фонды АО «КУРОРТПРОЕКТ» по состоянию на 31.12.2018 года :

- по восстановительной стоимости 6 375 тыс. руб.;
- износ основных фондов 6 216 тыс. руб.;
- остаточная стоимость 159 тыс. руб.

В 2018 году велась претензионно-исковая работа с бывшим Заказчиком по объекту «Санаторный комплекс в с. Серегово Княжпогостского района» .

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 147 697 тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 Декабря 2018 г.	На 31 Декабря 2017 г.	На 31 Декабря 2016 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	6896	3604	3563
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	55200	68200	-
Отложенные налоговые активы	1180	17129	14621	13081
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	7	7	1141
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	85952	92779	51070
Финансовые вложения краткосрочные	1240	3002	3002	122513
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2519	479	414
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
ИТОГО активы	-	170705	182692	191782

Годовой отчет АО «КУРОРТПРОЕКТ» за 2018 год

Пассивы				
Заемные средства долго-срочные	1410	-	-	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	20537	20537	20764
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства кратко-срочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолжен-ность	1520	896	2343	9523
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	1575	3611	4325
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	23008	26490	34611
Стоимость чистых акти-вов	-	147697	156202	157170

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 2018 г.	Объемы за 2017 г.	Стоимость 2018 г. в тыс. руб.	Стоимость 2017 г. в тыс. руб.	Отклонение 2018-2017 в сумме т.руб.
Электрическая энергия	кВт/ч	65650	68000	417,14	415,28	1,86
Газ природный	тыс. м3	36,20	33,91	209,25	191,33	17,92

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

На годовом общем собрании акционеров от 25 июня 2018 г. ввиду получения убытка по итогам 2017 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:

- Риск, связанный с высокой конкуренцией на рынке;
- Риск снижения объемов проектирования и строительства учреждений здравоохранения в целом по стране;
- 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, доли 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
Контузov Александр Владимирович	26.06.1966	Советник заместителя Председателя Федерации Независимых Профсоюзов России	50,2 %	Высшее
Федюшкина Ирина Викторовна	08.12.1963	Секретарь ФНИР – Руководитель Департамента профсоюзного имущества Аппарата ФНИР	--	Высшее
Черников Денис Александрович	09.02.1975	Главный экономист службы учета профсоюзного имущества, финансового анализа и оценки Департамента профсоюзного имущества Аппарата ФНИР	--	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 01.09.2019г.

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

Образование высшее: МАРХИ.

Доли в уставном капитале эмитента не имеет.

X. 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 2018 году Обществом не заключались.

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

Сделки с заинтересованностью в 2018 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