ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Решением Совета директоров
АО «МОСОБЛСТРОЙ №26»
(Протокол №1/2020 от 18.05.2020г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

за 2019 год
Акционерного общества
«Мособлстрой №26»

Генеральный директор
АО «Мособлстрой №26» **Т.Г. Лабина**

г. Раменское МО

1. Сведения об Обществе.

1.1. Полное официальное наименование Общества:
Акционерное общество «Мособлстрой №26».

1.2. Сокращенное наименование Общества: АО «Мособлстрой №26»

1.3. Идентификационный номер налогоплательщика: ИНН:5040014217
КПП: 504001001

1.4. Основной государственный номер в Едином государственном реестре юридических лиц – 1025005124660

1.5. Место регистрации Общества: 140105, Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Вокзальная, д.4, корп. 2, оф. 11

1.6. Уставный капитал Общества- 94 721 рублей.
Среднесписочная численность Общества на 31.12.2019г. – 1 человек.

1.7. Основные сведения о размещаемых (размещенных) ценных бумагах.

Сведения о размещенных ценных бумагах:

Порядковый номер выпуска: 1

Категория: обыкновенные

Форма ценных бумаг: именные бездокументарные

Номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска: *1* **руб. (Один руб. 00 коп.)**

Количество ценных бумаг выпуска: 94 721

Общий объем выпуска: 94 721

Сведения о государственной регистрации выпуска:

Дата регистрации: 14.06.2002

Регистрационный номер: 1-01-32065-Н

Орган, осуществивший государственную регистрацию: РО ФКЦБ России в Центральном федеральном округе

Способ размещения: приобретение акций акционерного общества при преобразовании в него арендного предприятия

Дата начала размещения: 06.04.1993

Дата окончания размещения: 15.04.2005

Текущее состояние выпуска: размещение завершено

Количество фактически размещенных ценных бумаг в соответствии с зарегистрированным отчетом об итогах выпуска: *94 721*

1.8. Краткая информация о выпущенных ценных бумагах: за период с 01 января по 31 декабря 2019 года АО «Мособлстрой №26» выпуск и реализацию ценных бумаг не производило.

1.9. Раскрытие информации о деятельности Общества осуществляется в сети интернет по адресу: http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1202 и http://www.drymix.ru.

1.10. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте, а также об иных лицах.

1.10.1. Лица, входящие в состав органов управления

Лица, входящие в состав совета директоров:

Председатель: ***Лабин Константин Власович***

Год рождения: ***1947***

Лабина Татьяна Георгиевна
Год рождения: ***1950***

Чернышкова Галина Ивановна
Год рождения: ***1943***

Костенко Людмила Николаевна
Год рождения: ***1949***

Рябов Сергей Борисович
Год рождения: ***1977***

Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа:
Лабина Татьяна Георгиевна
Год рождения: ***1950***

1.10.2. Лица, входящие в состав коллегиального исполнительного органа:

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Общества.

1.10.3. Сведения о банковских счетах АО «Мособлстрой №26»

Банк полное наименование: ***Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва***
Сокращенное наименование: ***Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва***
Место нахождения: 140108, Московская область, г. Раменское, ул. Карла Маркса, д.4
Почтовый адрес: 140108, Московская область, г. Раменское, ул. Карла Маркса, д.4
Идентификационный номер налогоплательщика: 7702070139

Тип счета: расчетный
Номер счета: 40702810201950000104
БИК: 044525411
Корр. счет: 30101810145250000411
Валюта счета: российский рубль

1.10.4. Сведения об аудиторе (аудиторах)

Аудитор: ***Индивидуальный аудитор Соборова Людмила Тимофеевна, член СРО «Российский союз аудиторов» ОРНЗ 29903009905***
Место нахождения: ***140109, Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Стахановская, д.38, кВ.60***
Почтовый адрес: ***140109, Московская область, Раменский р-н, г. Раменское, ул. Стахановская, д.38, кВ.60***
Аудитор общества утвержден годовым общим собранием акционеров **АО «МОСОБЛСТРОЙ № 26»**

1.10.5. Сведения об иных лицах, подписавших отчет

Иные лица для подписания отчета не предусмотрены.

2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

2.1.Основная хозяйственная деятельность

Территориальное размещение: Московская область г. Раменское

Вид деятельности организации: ОКВЭД 68.2 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Отраслевая принадлежность: сдача в аренду недвижимого имущества

2.2. Основные принципы Общества:

- Надежный партнер
- Качественное выполнение своих обязательств
- Гарантия социальной защищенности каждого работника

2.3. Стратегические цели Общества:

Долгосрочные цели:

- увеличение прибыли 5-10%
- повышение конкурентоспособности
- оптимизация бизнес процессов

Текущие цели:

- усилить рекламную кампанию организации
- обучение персонала
- привлечение более квалифицированных специалистов
- повысить качество предлагаемых услуг
- углубленный подход в системе мотивации персонала

3. История создания и развития

3.1. Данные о фирменном наименовании Общества:

Полное наименование ***Акционерное общество "МОСОБЛСТРОЙ № 26"***
Сокращенное наименование: ***АО " Мособлстрой №26"***

Изменение наименования за все время деятельности Общества:

Данные о фирменном наименовании

Наименование: ***Акционерное общество "МОСОБЛСТРОЙ № 26"***
Сокращенное наименование: АО "МОСОБЛСТРОЙ № 26"
Дата введения нового наименования: 10.09.2015г.
Основание изменения: Приведение наименования в соответствие с новым законодательством об акционерных обществах

Наименование: ***Закрытое акционерное общество "МОСОБЛСТРОЙ № 26"***
Сокращенное наименование: ЗАО "МОСОБЛСТРОЙ № 26"
Дата введения нового наименования: 25.06.1996

Основание изменения: Приведение наименования в соответствие с новым законодательством об акционерных обществах.

Наименование: ***Акционерное общество закрытого типа "МОСОБЛСТРОЙ № 26"***
Сокращенное наименование: АОЗТ "МОСОБЛСТРОЙ № 26"
23.03.1993г. проведена конференция и принято решение о создании АОЗТ
Основание изменения: преобразование АСТ № 26 в АОЗТ «МОСОБЛСТРОЙ № 26»
Дата введения нового наименования: 06.04.1993.

Наименование: ***Арендно-строительный трест № 26***
Сокращенное наименование: АСТ № 26
Дата введения наименования: 28.12.1990
Основание: 28.12.90 г. было зарегистрировано предприятие Арендно-строительный трест № 26 на основании договора с Мособлстройкомитетом о передаче в аренду коллективу работников АСТ № 26 основных фондов.
10.02.75г. создан строительно-монтажный трест Мособлстрой № 26. В состав треста вошла группа других строительно-монтажных организаций, ранее работавших в составе треста «Особстрой» г. Жуковский. По ходу деятельности треста в него вошли и другие строительно-монтажные организации. В результате этих преобразований в структуре треста и был зарегистрирован устав Арендно-строительного треста № 26.

3.2. Сведения о создании и развитии Общества

Срок существования Общества с даты государственной регистрации (на дату окончания отчетного года) – **29 лет и 4 дня.**
Общество создано на неопределенный срок.

Краткое описание истории создания и развития:
10.02.75г. создан строительно-монтажный трест Мособлстрой № 26. В состав треста вошла группа других строительно-монтажных организаций, ранее работавших в составе треста «Особстрой» г. Жуковский. По ходу деятельности треста в него вошли и другие строительно-монтажные организации. В результате этих преобразований в структуре треста и был зарегистрирован устав Арендно-строительного треста № 26.
28.12.90 г. было зарегистрировано предприятие Арендно-строительный трест № 26 на основании договора с Мособлстройкомитетом о передаче в аренду коллективу работников АСТ № 26 основных фондов.

Общество создано с целью осуществления коммерческой деятельности и получения прибыли.

4. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

4.1. Приоритетными направлениями деятельности Общества являются:

- сдача внаем собственного недвижимого имущества предприятиям любой формы собственности и частным лицам;
- предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
- управление недвижимым имуществом;
- привлечение для хозяйственной деятельности свободных денежных средств, материальных ресурсов.

5. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности за 2019 год.

5.1 Федеральным законом "Об акционерных обществах" Совету директоров отводится решающая роль в обеспечении прав акционеров, разрешении корпоративных конфликтов, в формировании и реализации стратегии развития Общества, а также в обеспечении роста капитализации Общества. Вся деятельность Совета директоров в отчѐтном году остаѐтся прозрачной для акционеров.

Деятельность Совета директоров была организована в соответствии с утверждѐнным планом работы, исполнение решений регулярно контролировалось. Неисполненных решений Совета директоров за отчѐтный период нет. Давая оценку работы членов Совета директоров Общества, следует отметить, что все они при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей действовали в интересах Общества добросовестно и разумно, принимали активное участие во всех его заседаниях.

В последующие годы Совет директоров будет уделять первостепенное внимание вопросам улучшения качества корпоративного управления, повышения прибыльности Общества, а также устойчивой, надежной и конкурентоспособной политике на основных рынках сбыта продукции, работ, услуг.

Подводя итоги работы Совета директоров в 2019 году, следует констатировать, что за год проведено 1 (одно) заседание Совета директоров.

Наиболее важными решениями, существенно повлиявшими на деятельность Общества в отчѐтном году, были следующие:

1. Решения, связанные с подготовкой и проведением общего собрания акционеров.
2. Решения о рассмотрении и предварительном утверждении кандидатуры аудитора Общества.
3. Предварительное утверждение годового отчета.
4. Решения об утверждении повестки дня годового Общего собрания акционеров.
5. Решения, об утверждении рекомендаций Совета директоров Общества по распределению прибыли, в том числе по размеру дивиденда по акциям Общества и порядку его выплаты, и убытков общества по результатам финансового года.

Основные вопросы, рассмотренные Советом директоров по итогам 2019 года:

Дата заседания	*Рассмотренные вопросы*
18 мая 2020	Рассмотрено и принято решение: - о созыве годового общего собрания акционеров АО «Мособлстрой №26» и утверждение формы и порядка проведения Общего собрания акционеров 1.Об утверждении формы Общего собрания акционеров – заочное голосование, в соответствии со ст.2 Федерального закона от 18.03.2020 №50-ФЗ. - об утверждении повестки дня годового общего собрания акционеров: 1. Об утверждении годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2019 отчетный год. 2. О распределении прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков Общества по результатам 2019 отчетного года. 3. Об избрании членов Совета директоров Общества. 4. Избрание членов Ревизионной комиссии Общества. 5. Об утверждении аудитора Общества. - об утверждении содержания измененной (скорректированной) информации для внесения изменений и дополнений в годовой отчет акционерного общества за 2018 год.

5.2. Финансовые результаты по итогам 2019 года:

В результате деятельности Общества в 2019 году были достигнуты следующие результаты:

За 2019 год в целом Обществом оказано услуг по сдаче в аренду недвижимого имущества на 2352 тыс. руб. за минусом налога на добавленную стоимость. Данный показатель выше прошлого года на 150 тыс. руб. Увеличение произошло за счет привлечения новых арендаторов.
Валовая прибыль от всех видов деятельности увеличилась по сравнению с прошлым годом и составила 2121 тыс. руб., что на 12,58% больше, чем в прошлом году.
Прямые расходы по виду деятельности за 2019 год уменьшились по сравнению с прошлым годом и составили 231 тыс. руб.
Показатели рассчитаны по данным бухгалтерской отчетности составленной по стандартам РСБУ.

6. **Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.**

Основной вид деятельности Общества не подразумевает использование энергетических ресурсов (атомной энергии, электромагнитной энергии, нефти, бензина автомобильного, топлива дизельного, мазута топочного, природного газа, угля, горючих сланцев, торфа).

Потребление тепловой и электрической энергии для управленческих нужд входит в состав предъявляемой Обществу арендной платы. Поэтому представить информацию об использовании тепловой энергии и электрической энергии в натуральном выражении и денежном выражении не представляется возможным.

7. Перспективы развития акционерного общества.

- наращивание объема оказания услуг организациям всех форм собственности;
- уменьшение издержек обращения и повышения производительности труда;
- повышение качества и доходности от продаж;
- повышение уровня рентабельности активов и деловой активности предприятия;
- внедрение новых видов деятельности.

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

Год	Размер дивиденда на 1 акцию, руб.	Сумма начисленных дивидендов,	Сумма выплаченных дивидендов,	Сумма невостребованных дивидендов, руб.

		руб.	руб.	
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	0	0	0	0
2019	0	0	0	0

За 4 последних завершенных финансовых года дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

9. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного Общества.

Факторы риска, связанные с деятельностью общества, в 2019 году отсутствовали.

В 2019 году Программы по управлению рисками Общества не принималось, ее разработка планируется в 2020 году. Основной целью, которая преследуется этой Программой, будет являться повышение эффективности управления угрозами и возможностями Общества, что должно способствовать процессу увеличения капитализации Общества. Программа будет представлять собой документ, устанавливающий ключевые принципы и подходы к выявлению рисков Общества, определяющие методы управления рисками в рамках текущей деятельности Общества, распределит и закрепит ответственность за конкретными менеджерами и органами Общества по управлению рисками. Разрабатываемая программа рассматривается Обществом как инструмент повышения эффективности принимаемых решений, позволит объединить в себе комплекс управленческих действия, связанных со сбором информации, анализом, выработкой решений и их мониторингом для достижения поставленных перед Обществом задач.

В качестве основных рисков Общества, наступление которых может существенным образом повлиять на показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества, можно отметить:

рыночные риски, основанные на повышении уровня конкуренции. Учитывая, что Общество не планирует привлечение заемных средств в 2020 году, процентный риск для Общества не существенный и Общество не подвергается риску из-за роста ставок. В то же время, Общество размещает часть свободных средств на депозитах банков, в связи с чем, изменение процентных ставок в сторону понижения, является рискообразующим фактором потери планируемого уровня дохода.

Рискообразующими факторами являются изменения экономической ситуации, инвестиционного климата, макроэкономических показателей в государстве. Выявление риска основано на анализе в отклонениях по стоимости размещения денежных средств на депозитах банков между произведенными в отчетном году и прогнозируемых в текущем периоде с учетом влияния тенденций денежного рынка.

Кроме этого, Общество не исключает угрозы наступления рисков, связанных с ведением операционной деятельности, наступлением чрезвычайных ситуаций.

10. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (с последующими изменениями) крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

Указанные сделки не совершались.

11. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

Указанные сделки не совершались.

12. Состав Совета директоров акционерного общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров, имевших место в отчетном году.

12.1.Председатель: Лабин Константин Власович

Члены Совета директоров:
1. Лабин К.В.
2. Лабина Т.Г.
3. Чернышкова Г.И.
4. Костенко Л.Н.
5. Рябов С.Б.

12.2.Изменений в составе совета директоров в 2019 году не было.

13. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе его краткие биографические данные.

Полномочия единоличного исполнительного органа исполняет генеральный директор общества **Лабина Татьяна Георгиевна, 1950 года рождения, образование высшее, в должности генерального директора Общества с 16 декабря 2002 года.**
Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также за выполнение экономических показателей в соответствии с Положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение.
Доля участия лица в уставном капитале Общества, % : 90,45
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества, % : 90,45
Сделки по приобретению акций:
Дата совершения сделки: 14.06.2019г.
Содержание сделки: приобретение акций
Категория (тип) акций: обыкновенные именные
Количество акций: 3 (Три) шт.
Сделки по отчуждению акций: в отчетном году не совершались.

14. Сведения о лицах, входящих в Совет директоров Общества по состоянию на 31.12.2019 года, в том числе их краткие биографические данные.

Лабина Татьяна Георгиевна,
Год рождения -1950
Образование - высшее
В должности генерального директора Общества с 16 декабря 2002 года.
Вознаграждение единоличного исполнительного органа определяется как фиксированная сумма (ежемесячный оклад) в соответствии с трудовым договором, также за выполнение экономических показателей в соответствии с Положением о премировании персонала может выплачиваться дополнительное вознаграждение.
Доля участия лица в уставном капитале Общества, % : 90,45
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества, % : 90,45
Сделки по приобретению акций:
Дата совершения сделки: 14 .06.2019г.
Содержание сделки: приобретение акций
Категория (тип) акций: обыкновенные именные
Количество акций: 3 (Три) шт.
Сделки по отчуждению акций: в отчетном году не совершались.

Лабин Константин Власович
Год рождения - 1947
Образование - высшее профессиональное
Основное место работы – ООО «Маэкспа», должность - директор
Доля участия лица в уставном капитале Общества, % : 0
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества, % : 0
Сделки по приобретению и отчуждению акций в отчетном году не совершались.

Чернышкова Галина Ивановна
Год рождения - 1943
Образование - высшее профессиональное
Основное место работы – не работает /пенсионер
Доля участия лица в уставном капитале Общества, % : 0
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества, % : 0
Сделки по приобретению и отчуждению акций в отчетном году не совершались.

Костенко Людмила Николаевна
Год рождения - 1949
Образование - высшее профессиональное
Основное место работы – не работает/пенсионер
Доля участия лица в уставном капитале Общества, % : 0
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества, % : 0
Сделки по приобретению и отчуждению акций в отчетном году не совершались.

Рябов Сергей Борисович
Год рождения - 1977
Образование - высшее профессиональное
Основное место работы – ОАО «Эксперементальный завод имени В.М. Мясищева», должность - контрольный мастер
Доля участия лица в уставном капитале Общества, % : 0
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества, % : 0
Сделки по приобретению и отчуждению акций в отчетном году не совершались.

15.Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий)

По решению общего собрания акционеров Общества членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждение и компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов совета директоров. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров Общества. Основными критериями определения размера вознаграждения лиц, входящих в Органы управления Общества являются показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества, эффективное выполнение плана производства, обеспечение органами управления эффективного контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Сведения о вознаграждениях членам органов управления Общества с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления Общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены Обществом в 2019 году, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления Общества, компенсированных акционерным обществом в 2019 году (тыс. руб.):

Наименования показателя	Размер выплаты за 2019г.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	0
Иные виды вознаграждений	0

- Вознаграждения членам совета директоров по результатам отчетного года не выплачивались.

- Компенсации расходов членам Совета директоров по результатам отчетного года не выплачивались.

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

«Корпоративное управление» — понятие, охватывающее систему взаимоотношений между исполнительными органами акционерного общества, его наблюдательным советом (советом директоров), акционерами и другими заинтересованными сторонами. Корпоративное управление Общества является инструментом для определения целей Общества и средств достижения этих целей, а также обеспечения эффективного контроля за деятельностью Общества со стороны акционеров и заинтересованных сторон.

Обществом за 2019 год не утвержден Кодекс корпоративного управления, однако, Общество в целом придерживается принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Корпоративное управление Общества основывается на следующих принципах:

- предоставление акционерам равной и справедливой возможности участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;
- создание условий для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц Общества;
- справедливость при реализации прав акционеров, защита прав акционеров Общества;
- прозрачность и своевременность раскрытия достоверной информации, обязательность которой предусмотрена законодательством Российской Федерации, а также свободный доступ к необходимой информации для всех заинтересованных лиц в порядке и объеме, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- ответственность перед акционерами, стремление к сотрудничеству в целях финансовой устойчивости и развития Общества;
- контроль Совета директоров Общества за деятельностью исполнительного органа Общества и подотчетность Совета директоров акционерам Общества;
- установление Советом директоров Общества основных ориентиров деятельности Общества на долгосрочную перспективу, оценка и утверждение ключевых показателей деятельности и основных бизнес-целей Общества;
- избрание членами Совета директоров Общества лиц, имеющих безупречную деловую и личную репутацию и обладающих знаниями, навыками и опытом;
- подотчетность исполнительного органа Общества Совету директоров и общему Собранию акционеров Общества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Целью применения стандартов корпоративного управления является защита интересов всех акционеров, независимо от размера пакета акций, которым они владеют.

17. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров или советом директоров Общества.

Годовой отчет предварительно утвержден решением совета директоров АО «Мособлстрой №26» 18 мая 2020 года. (Протокол №1/2020 от 18.05.2020г.)

Иная информация, предусмотренная Уставом общества или иными внутренними документами общества.

Иная информация Уставом и внутренними документами общества для раскрытия в годовом отчете общества не предусмотрена.