

ОАО «Инкор-Трейдиг»

Предварительно утвержден
Генеральным директором
ОАО «Инкор-Трейдиг»
Приказ № 3 от «10» мая 2011
года

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Инкор-Трейдиг»
Протокол № 1 от «10» июня 2011
года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Инкор-Трейдиг»
за 2010 год

Генеральный директор
ОАО «Инкор-Трейдиг»

Главный бухгалтер



[Signature]
П.В.Булатов

[Signature]
А.В.Белозерова

Достоверность данных, содержащихся в Годовом отчете, подтверждаю

Ревизор ОАО «Инкор-Трейдиг»

[Signature]
В.В.Мейксон

г.Москва, 2011 год

1. Сведения об Обществе.

Полное наименование	Открытое акционерное общество «Инкор-Трейдинг»
Сокращенное наименование	ОАО «Инкор-Трейдинг»
Место нахождения	125047, г.Москва, Миусская площадь, дом 2
Телефон/факс	(499) 250-14-98, (499) 241-08-08
Адрес сайта в сети Интернет:	http://www.incortrading.ru/
ОГРН	1097746049400
ИНН/КПП	7710745900/771001001
Код по ОКВЭД	70.20.2
Уставный капитал	19 500 000 рублей
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента	Ведение реестра владельцев именных ценных бумаг осуществляется эмитентом самостоятельно
Сведения об аудиторском Обществе	Общество с ограниченной ответственностью «НОРМА ПРОФИТ» Член Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России» (далее - СРО НП АПР), внесено в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов приказом Минфина РФ № 455 от 01.10.2009г. под номером 1. Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ) 10301001996.

ОАО «Инкор-Трейдинг» создано 03 февраля 2009 года путем преобразования ООО «Инкор-Трейдинг» (ОГРН 1037739974161, ИНН 7715501262/КПП 771501001, место нахождения: г.Москва, ул. Белозерская, д. 17 «В») в открытое акционерное общество в соответствии с Решением единственного участника общества от 16.12.2008 года.

Структура уставного капитала ОАО «Инкор-Трейдинг» по состоянию на 31.12.2010 года:

	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
Количество размещенных акций	19.500 шт.	Нет
Номинальная стоимость акции	1 000 (Одна тысяча) рублей	Нет
Количество объявленных акций	30.500 шт.	Нет

Величина оплаченной части уставного капитала – 19.500.000,00 рублей

2. Положение Общества в отрасли.

Основные виды экономической деятельности Общества:

- капиталовложения в собственность;
- управление недвижимым имуществом;
- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества.

ОАО «Инкор-Трейдиг» владеет на праве собственности следующим недвижимым имуществом:

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Год ввода в эксплуатацию (год постройки)	Основные технические характеристики (общая площадь, этажность, наличие коммуникаций, основной строительный материал элементов конструкции объекта)	Балансовая стоимость на 31.12.2010г. (руб.)
1	нежилое административное здание, расположенное по адресу: г.Москва, пл. Миусская, д.2, (запись о праве собственности в ЕГРП № 77-77-11/108/2009-016, Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АК № 104922 от 14 мая 2009г., условный номер объекта 77-77-11/221/2005-103)	1930	общая площадь 4019,9 кв.м., этажность (без учета подземных этажей): 4, подземный этаж -1, материал стен – кирпичный	402 227 483,3 5

Здание расположено в Центральном административном округе г.Москвы, в районе «Тверской». Непосредственное окружение - административная и жилая застройка. Транспортная доступность объекта определяется близостью (10 мин. пешком) к станциям метрополитена Белорусская, Маяковская, Новослободская, а также близостью к таким транспортным магистралям как ул. Тверская / Ленинградский проспект.



3. Приоритетные направления деятельности Общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2010 году являлись:

- завершение работ по реконструкции Здания, повышение справедливой стоимости Здания;
- сдача Здания (нежилых помещений в Здании) в долгосрочную аренду;
- оформление прав на земельных участок, на котором находится Здание;
- оптимизация денежных потоков, сокращение кредиторской задолженности и размера убытков, которые были получены в период и в связи с капитальными вложениями в Здание.

4. Отчет Генерального директора о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

I. На конец 2010 года реконструкция Здания завершена.

Здание является офисным центром (класс В+):

Первый этаж спланирован и обустроен для размещения отделений банков или финансовых структур с размещением операционного зала, кассового узла и хранилища ценностей выполненного по всем нормам и требованиям. Этажи со второго по третий имеют стандартную офисную планировку. Четвертый этаж здания решен как open space. На цокольном этаже находится помещение под размещение депозитных сейфовых ячеек. Выполнены все работы по обеспечению устойчивости к взлому не ниже пятого класса. На техническом этаже находится оборудование климатических систем. На этажах с первого по четвертый имеются помещения для приема пищи, оборудованные подачей холодной и горячей воды, канализацией.

Электроснабжение здания обеспечивается от трансформаторной подстанции, расположенной во внутреннем дворе здания и имеет систему резервного электроснабжения от дизель-генератора (80 кВт, OLIMPIAN, England), автоматически запускающийся при сбоях. На каждом этаже располагаются электрощитовые, в которых устанавливаются распределительные щиты для энергоснабжения соответствующего этажа. Электроэнергия подается от ГРЩ (главный распределительный щит) по кабельным линиям в электрощиты на каждом этаже с дальнейшим подключением к ним каждого кабинета в отдельности.

Здание оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции и централизованными системами отопления и кондиционирования, предусматривающими индивидуальную регулировку температуры воздуха для каждого помещения. Инженерные сооружения систем расположены на техническом этаже.

Серверные комнаты оборудованы отдельной системой хладоснабжения со 100%-ным резервированием, и системой газового пожаротушения.

В здании предусмотрены: рабочее освещение, аварийное освещение, освещение фасадов здания, освещение тротуара и открытых автостоянок.

Здание оборудовано системами охранно-пожарной сигнализации, видеонаблюдения и контроля доступа с выводом сигналов на центральный пульт охраны, расположенный на первом этаже здания. Предусмотрена возможность формирования дополнительных точек контроля для систем видеонаблюдения с индивидуальным назначением прав.

II. Рыночная стоимость Здания согласно Отчету об оценке от 14.04.2010 года 1.560.000.000,00 (Один миллиард пятьсот шестьдесят миллионов) рублей.

III. По состоянию на 31.12.2010 года помещения в здании общей площадью 3 382,30 кв.м. сданы в долгосрочную аренду на рыночных условиях.

IV. Права на земельный участок, на котором расположено Здание, в 2010 году оформлены не были. Причиной невозможности оформления земельно-правовых отношений в текущем моменте является неправильный кадастровый учет (границы участка пересекаются с границами ранее учтенных Департаментом земельных ресурсов соседних участков).

V. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества:

Приоритетным направлением деятельности общества в 2010г. стала сдача в аренду офисных помещений в здании.

Объем реализации в суммовом выражении согласно данным бухгалтерского учета (тыс. руб.)

Наименование показателей	2010 год
Доход от реализации	39 817
Проценты к получению	1 152
Прочие доходы	51 912
ИТОГО	92 881

Объем расходов, связанных с производственной деятельностью организации согласно данным бухгалтерского учета (тыс. руб.)

Наименование показателей	2010 год
Себестоимость проданных услуг	16 673
Проценты к уплате	12 439
Прочие расходы	62 235
ИТОГО	91 348

Сведения о доходах и расходах за 2010год согласно данным регистров налогового учета (тыс. руб.)

Доходы от реализации	Сумма, тыс.руб.
Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества	39 504
Агентское вознаграждение	313
Итого:	39 817
Внереализационные доходы	52 064
Прямые расходы, связанные с производством и реализацией:	
Заработная плата и страховые взносы	4 175
Амортизация ОС	1 765
Прочие расходы	10 127
Итого:	16 067
Косвенные расходы	
Налог на имущество	1 740
Арендная плата за землю	1 693
Итого:	3 433

Внереализационные расходы	110 474
---------------------------	---------

Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль за 2010 год составили 1 092 тыс.руб. Целевого финансирования в 2010 году нет.

По итогам 2010г. по данным бухгалтерского учёта получена прибыль в сумме 1 534 тыс. руб., по данным налогового учёта – убыток 37 092 тыс.руб. Основной причиной расхождений показателей стало включение процентов по полученным кредитам в первоначальную стоимость реконструируемых ОС в бухгалтерском учете и списание этих сумм на расходы по правилам налогового учёта (ст. 265 НК РФ). Компания применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (Приказ Минфина России от 19 ноября 2002 г. N 114н), поэтому в бухгалтерском учёта на сумму убытка начислен отложенный налоговый актив: 37 092 тыс. руб. x 20% = 7 418 тыс. руб. Таким образом, сумма чистой прибыли 8 952 тыс. руб., отражённая по строке 190 отчёта о прибылях и убытках включает следующие показатели: прибыль по данным БУ (1 534 тыс. руб.) + отложенный налоговый актив (7 418 тыс. руб.).

5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2010 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.

Вид энергетических ресурсов	Использованный объем	
	В натуральном выражении	В денежном выражении
Энергетическая энергия	617 190 кВт в час	2 804 311 руб. 27 коп.
Тепловая энергия	709,61 Гкал	777 931 руб. 22 коп.

6. Перспективы развития Общества.

По данным агентств недвижимости г.Москвы уровень арендных ставок составляет для офисов класса А – 959\$/кв.м. в год, для офисов класса В – 651\$/кв.м. в год:

Агентство недвижимости	Арендные ставки, \$/кв.м. в год (без НДС и эксплуатационных расходов)		
	Класс А	Класс В+	Класс В-
«Praedium»	900	600	
«Colliers International»	800 – 1 350	630 – 1 100	300 – 500
«Blackwood»	500 – 1 500	650 – 1 400	400 – 800
«CB Richard Ellis»	1 000	350 – 500 (в зависимости от местоположения)	
«RWAY»	890	710	
«Knight Frank»	900	650	
«GVA Sawyer»	950	650	500

По данным агентств недвижимости г.Москвы уровень операционных расходов (стоимость эксплуатации здания, коммунальных платежей, налог на имущество, платежи за землю, страховку и оплату за услуги по управлению зданием) составляет для офисов класса «А» – 132\$/кв.м. в год, для офисов класса «В+» – 92\$/кв.м. в год, для офисов класса «В-» – 78\$/кв.м.:

Агентство недвижимости	Операционные расходы, \$/кв.м. в год (без НДС)		
	Класс А	Класс В+	Класс В-
«RWAY»	145	80	
«GVA Sawyer»	110 – 140	80 – 110	60 – 80
«Blackwood»	100 – 150	80 – 120	75 – 90

Согласно оптимистическому сценарию GVA Sawyer, стабилизация на рынке офисной недвижимости началась с 2010 года. Оздоровление экономики и улучшение финансового состояния компаний повлекло за собой увеличение спроса на качественные офисные площади.

Помещения общей площадью 3 382,30 кв.м. в Здании в 2010 году сданы в аренду, что позволяет Обществу получать денежный поток от его использования, достаточный для финансирования деятельности Общества и обслуживания кредиторской задолженности, в т.ч. погашения долговых обязательств.

В 2011 году свободные площади планируется сдать в аренду.

7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

В отчетный период дивиденды не начислялись и не выплачивались.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

В процессе осуществления производственной деятельности Общества всегда имеется вероятность возникновения неблагоприятных ситуаций и последствий, которые характеризуются понятием риска.

Наиболее актуальны для Общества риски на рынке недвижимости: неуправляемые риски на рынке недвижимости и управляемые риски на рынке недвижимости (риски, поддающиеся диверсификации).

Факторами неуправляемого (систематического) риска на макроэкономическом уровне являются: инфляция и инфляционные ожидания; уровень стабильности и конвертируемости национальной валюты; этап цикла промышленного развития; притоки и оттоки капитала из страны; неопределенность законодательного регулирования сделок с недвижимостью; нестабильность в налогообложении; демографические тенденции; тенденции занятости и изменения платежеспособности населения.

Источниками управляемого риска могут быть: тип недвижимости (собственности, имущества); местоположение (региональный риск); условия арендного договора и состав арендаторов; физическое старение и изнашивание (порчи); структура капитала, инвестированного в доходную недвижимость.

9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

В течение 2010 финансового года ОАО «Инкор-Трейдинг» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

В течение 2010 финансового года ОАО «Инкор-Трејдинг» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками в отношении которых имеется заинтересованность.

11. Состав Совета директоров.

Совет директоров в Обществе не сформирован.

12. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется его единоличным исполнительным органом – Генеральным директором.

К компетенции Генерального директора Общества в соответствии с п.9.3. Устава относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор с 30.10.2009 года – Булатов Павел Владимирович

Дата рождения: 01.05.1951

Сведения об образовании: высшее

Наименование учебного заведения: МВТУ им.Баумана

Год окончания: 1974

Специальность: инженер

Доли участия в ОАО «Инкор-Трејдинг» не имеет.

13. Критерии определения и размер вознаграждения лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа.

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества установлены заключенным с ним трудовым договором и штатным расписанием.

14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Распоряжением ФКЦБ РФ от 04 апреля 2002 года № 421/Р акционерным обществам рекомендовано руководствоваться в своей деятельности положением Кодекса корпоративного поведения, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации от 28.11.2001 года.

В своей деятельности ОАО «Инкор-Трејдинг» придерживается Положений вышеупомянутого Кодекса.

15. Сведения о состоянии чистых активов (в соответствии с п.5 ст. 35 ФЗ «Об акционерных обществах»).

Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала общества за каждый завершённый финансовый год, так как общество существует менее чем три года.

Наименование показателей	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
Стоимость чистых активов	14 959 тыс.руб.	-4 734 тыс.руб.

акционерного общества за 2009 год		
Стоимость чистых активов акционерного общества за 2010 год	-4 734 тыс.руб.	4 218 тыс.руб.

Результаты анализа причин и факторов, которые привели к тому, что стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала:

- затраты, которые были получены в период и в связи с капитальными вложениями в реконструкцию Здания.
- обслуживание обязательств по привлеченным заемным средствам.
- финансовый экономический кризис.

Перечень мер по проведению стоимости чистых активов общества в соответствие с величиной его уставного капитала:

- сдача в долгосрочную аренду на рыночных условиях всех помещений в здании.
- оптимизация денежных потоков, сокращение кредиторской задолженности и размера убытков.

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 4 (Две листы) листов

Руководитель

Иван Суванин

