

ОАО «Инкор-Трейдиг»

Предварительно утвержден
Генеральным директором
ОАО «Инкор-Трейдиг»
Приказ № 2 от «26» марта
2013 года

Утвержден
Общим собранием акционеров
ОАО «Инкор-Трейдиг»
Протокол № 1 от «06» мая 2013
года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого акционерного общества
«Инкор-Трейдиг»
за 2012 год

Генеральный директор
ОАО «Инкор-Трейдиг»



А.М.Мазурин

Главный бухгалтер

А.В.Белозерова

Достоверность данных, содержащихся в Годовом отчете, подтверждаю

Ревизор ОАО «Инкор-Трейдиг»

В.В.Мейксон

г.Москва, 2013 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) 251-08-08, (499) 251-06-99
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 аудиторе Общества	ООО «НОРМА-ПРОФАУДИТ» ОГРН 1027739262924 от 26.09.2002г. Место нахождения: 119333,г. Москва, ул.Фотиевой, д.18, корп.2. Является членом Саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России», которое внесено в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов приказом Минфина РФ № 455 от 01.10.2009г. под номером 1. Регистрационный 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 31.12.2012 года:

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

Величина оплаченной части уставного капитала – 19.500.000,00 рублей

Сведения об акционерах:

Акционер	Доля в уставном капитале, %
Физическое лицо	90%
Физическое лицо	10%

2. Положение Общества в отрасли.

Основным видом экономической деятельности Общества является управление недвижимым имуществом.

Управление недвижимым имуществом - это комплексный подход к развитию и управлению недвижимостью. В рамках управления недвижимым имуществом происходит разграничение функций собственника и управляющего, т. е. собственник передает в доверительное управление объекты недвижимого имущества, при этом управляющий действует от собственного имени и за счет собственника. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и контроля за качеством исполнения. Функции оперативного управления делегируются доверительному управляющему. Такой подход позволяет решать задачи, связанные с созданием, развитием, оценкой и управлением недвижимостью в целях реализации интересов собственников.

Управление недвижимостью охватывает следующие направления:

- экономическое — управление доходами и затратами, распределение финансовых потоков, позиционирование объекта на рынке;
- техническое — содержание и развитие объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и установленными требованиями;
- правовое — комплексное юридическое сопровождение управления недвижимостью.

Данный вид деятельности является перспективным. По данным Компании S.A. Ricci (один из лидирующих консультантов на рынке коммерческой и жилой элитной недвижимости России, <http://www.ricci.ru/anldownload.php?id=120&mode=show>), в 2012 году рынок офисной недвижимости Москвы демонстрировал умеренную деловую активность. Негативные сигналы, поступающие с международных рынков на протяжении всего года, не привели к снижению активности участников столичного офисного рынка, однако значимого роста показателей в 2012 г. также не наблюдалось. Предложение офисных площадей в течение года пополнялось на 100–200 тыс. кв.м. ежеквартально, что сравнимо с темпами строительства в 2011г. Объем поглощения также оказался приближен к показателю предыдущего 2011 г., превысив при этом результат 2010г. на 20%. Доля вакантных площадей сократилась на 1,5–2 п.п., составив в среднем 14% (классы А, В+, В-). Средневзвешенные ставки аренды на офисные площади также не претерпели значительных изменений. Основные события Московского рынка коммерческой недвижимости будут связаны с развитием новых территорий Москвы, корректировкой Генплана столицы с учетом «Новой Москвы», ввода ограничений на строительство в историческом центре и создания альтернативных центров за пределами «Старой Москвы». На территории «Новой Москвы» было определено 12 центров градостроительной активности, на присоединенных территориях выданы разрешения на строительство 16,23 млн.кв.м недвижимости, из которых 12,15 млн.кв.м относится к сегменту жилой недвижимости.

По итогам 2012 г. в Москве было введено в эксплуатацию около 640 тыс.кв.м офисных площадей, что сравнимо с уровнем 2011 г. (670 тыс.кв.м). Общий объем качественных офисных площадей в Москве на конец 2012 г. превысил 12,6 млн.кв.м. На 2013 г. запланирован ввод около 1,0–1,2 млн.кв.м офисных площадей. Данный показатель может оказаться наибольшим с конца 2009 г. Однако, опираясь на опыт прошлых лет, можно ожидать переноса сроков ввода некоторых объектов на следующий год. Прирост предложения в 2013 г. может превысить уровень уходящего 2012 г. на 20%–25% и составить 750–800 тыс.кв.м.

Такой прогноз позволяет сделать вывод, что услуги по управлению коммерческой недвижимостью будут востребованными.

3. Приоритетные направления деятельности Общества.

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2012 году являлись:

- оптимизация денежных потоков, сокращение кредиторской задолженности и размера убытков, которые были получены в период и в связи с капитальными вложениями в Здание;
- управление недвижимым имуществом.

В рамках управления недвижимостью ОАО «Инкор-Трейдинг» в 2012 году осуществляло:

- Разработку плана мероприятий, направленных на сохранение объекта недвижимости и увеличение его рыночной стоимости;
- Формирование бюджета объекта и контроль за его исполнением;
- Организация технической эксплуатации объекта, охраны и клининга;
- Организация взаимодействия и работ всех обслуживающих структур на объекте;
- Выполнение работ по выбору проектных и подрядных организаций, контроль за выполнением работ;
- Обеспечение взаимодействия собственника с государственными органами контроля и надзора;
- Взаимодействие с городскими службами по обеспечению объекта коммунальными услугами;
- Взаимодействие с государственными и муниципальными органами;
- Комплексное развитие системы сервиса;
- Формирование бюджета эксплуатационных расходов;
- Организация службы охраны;
- Управление инфраструктурой (системы управления зданием, электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, пожарной безопасности, охранной системы);
- Подбор арендаторов;
- Определение наиболее оптимального распределения арендуемых площадей;
- Организация заключения договоров аренды;
- Контроль за исполнением договоров аренды;
- Взаимодействие с арендаторами.

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

I. На начало 2012 года ОАО «Инкор-Трейдинг» владело на праве собственности следующим недвижимым имуществом: нежилое административное здание, расположенное по адресу: г.Москва, пл. Миусская, д.2.

В феврале 2012 года на Общем собрании акционеров ОАО «Инкор-Трейдинг» было принято решение о продаже здания с целью приведения в соответствии с требованиями ст.35 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.1995 г. «Об акционерных обществах» стоимости чистых активов Общества (по состоянию на 01.01.2012 года составляли минус 43 237 тыс.рублей) в соответствии с величиной его уставного капитала (по состоянию на 01.01.2012 года составлял 19 500 тыс.рублей), а также погашения обязательств по привлеченным заемным средствам, которые были получены в период и в связи с капитальными вложениями в реконструкцию Здания. Общая сумма задолженности Общества по займам и кредитам на 01.01.2012 года составляла 467 726 тыс.рублей, в том числе начисленные и неуплаченные проценты.

Рыночная стоимость Здания согласно Отчету об оценке от 16 февраля 2012 года 345 631 453,00 (Триста сорок пять миллионов шестьсот тридцать одна тысяча четыреста пятьдесят три) рубля 00 коп. Здание было продано за 377.670.000,00 (Триста семьдесят семь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей. За счет денежных средств от продажи Здания кредиторская задолженность и убытки Общества были сокращены и по состоянию на 01.01.2013 года данные величины составили 226 тыс.рублей и - 499 тыс.рублей соответственно.

Проданное здание было получено Обществом в управление.

В течение 2012 года ОАО «Инкор-Трейдинг» оказывало услуги по управлению данным зданием.

II. Объем выручки Общества в суммовом выражении согласно данным бухгалтерского учета (тыс. руб.) составил:

Наименование показателей	2012 год
Выручка, без НДС	33 582
Прочие доходы	483 484
ИТОГО	517 066

Объем расходов, связанных с деятельностью Общества согласно данным бухгалтерского учета (тыс. руб.) составил:

Наименование показателей	2012 год
Себестоимость продаж	23 754
Проценты к уплате	10 142
Прочие расходы	420 932
ИТОГО	454 828

Таким образом, деятельность Общества по итогам 2012 года стала безубыточной.

III. Сведения о доходах и расходах за 2012 год согласно данным регистров налогового учета (тыс. руб.)

Доходы от реализации	Сумма, тыс.руб.
Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества	24 471
Вознаграждение за управление недвижимым имуществом	9 111
Итого:	33 582
Внереализационные доходы	
Положительная курсовая разница при купле-продаже валюты	3 415
Курсовые разницы при переоценке валютных остатков	43 249
Итого:	46 664
Прямые расходы, связанные с производством и реализацией:	
Расходы на оплату труда	6 992
Отчисления на социальные нужды	1 817
Амортизация ОС	7 579

Материальные расходы	270
Прочие расходы	3 446
Арендная плата за земельный участок	624
Итого:	20 728
Косвенные расходы	
Налог на имущество	3 481
Итого:	3 481
Внереализационные расходы	
Проценты к уплате по полученным заемным средствам	6 291
Расходы на банковское обслуживание	32
Электронный документооборот с ИФНС	9
Отрицательная курсовая разница при купле-продаже валюты	27
Курсовые разницы при переоценке валютных остатков	14 029
Итого:	20 388
Прибыль от реализации амортизируемого имущества	5 001

Расходы, не учитываемые при определении налоговой базы по налогу на прибыль за 2012 год, составили 95 173 тыс. руб. Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы, в виде безвозмездного взноса от участника (п.1 пп.11 ст.251 НК РФ) составили 116 761 тыс. руб. Целевого финансирования в 2012 году нет.

По итогам 2012 года по данным бухгалтерского учёта получена чистая прибыль, отражённая по строке 2400 отчёта о финансовых результатах, в размере 62 238 тыс. руб., по данным налогового учёта – полученная в 2012 года прибыль в размере 40 650 тыс. руб. уменьшена на убытки прошлых лет. Основной причиной расхождений показателей стало получение безвозмездного взноса от участника (п.1 пп.11 ст.251 НК РФ), включение процентов к уплате по полученным кредитам в бухгалтерском учете в расходы в полном объеме и нормирование этих расходов по правилам налогового учёта (ст. 269 НК РФ), а также разница остаточной стоимости реализованного амортизируемого имущества по данным бухгалтерского и налогового учета. Компания применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» (Приказ Минфина России от 19 ноября 2002г. N114н), поэтому в бухгалтерском учёте начислены отложенные налоговые активы: 157 411 тыс. руб. x 20% = 31 482 тыс. руб. и постоянные налоговые обязательства: 95 173 тыс. руб. x 20% = 19 035 тыс. руб.

5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2012 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

Электрическая энергия	219 996 кВт в час	987 782 руб. 04 коп.
Тепловая энергия	518,96 Гкал	656 510 руб. 35 коп.

6. Перспективы развития Общества.

В дальнейшем планируется:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению и эксплуатации (техническому обслуживанию, ремонту и содержанию) нежилого административного здания по адресу: г.Москва, пл. Миусская, д.2, что позволяет Обществу иметь стабильный доход, достаточный для финансирования деятельности Общества и получения прибыли;

- осуществить поиск новых клиентов-собственников нежилой недвижимости для оказания услуг по управлению и эксплуатации (техническому обслуживанию, ремонту и содержанию).

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 управления недвижимым имуществом: неуправляемые и управляемые (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; нестабильность в налогообложении; демографические тенденции; тенденции занятости и изменения платежеспособности населения.

Источниками управляемого риска могут быть: тип недвижимости (имущества в управлении); местоположение (региональный риск); условия заключения договоров и состав контрагентов, снижение доходности. Риск контролируется путем прогнозирования показателей рынка, применения адекватной ценовой политики и осуществления контроля над издержками, заключение постоянные договоров с ресурсоснабжающими и другими организациями с обязательным условием ограничения их цен - не выше среднерыночных.

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

№ п/п	Вид сделки	Существенные условия сделки	Орган управления ОАО «Инкор-Трейдинг», принявший решение об одобрении сделки
1.	Купля-продажа недвижимого имущества	Договор купли-продажи здания по адресу г.Москва, Миусская площадь, дом 2, назначение – нежилое, общей площадью 4019,9 кв.м., условный номер № 77-77-11/221/2005-103, за 377.670.000,00 (Триста семьдесят семь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей,	Внеочередное Общее собрание акционеров ОАО «Инкор-Трейдинг» (Протокол № 1 от 20 февраля 2012 года).

		заключенный между ОАО «Инкор-Трейдинг» и акционерами общества.	
--	--	--	--

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

№ п/п	Вид сделки	Заинтересованное лицо	Существенные условия сделки	Орган управления ОАО «Инкор-Трейдинг», принявший решение об одобрении сделки
1.	Купля-продажа недвижимого имущества	Акционер, владеющий более 20% акций Общества	Договор купли-продажи здания по адресу г.Москва, Миусская площадь, дом 2, назначение – нежилое, общей площадью 4019,9 кв.м., условный номер № 77-77-11/221/2005-103 за 377.670.000,00 (Триста семьдесят семь миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей, по которому вышеуказанное здание передается в общую долевую собственность акционеров.	Внеочередное Общее собрание акционеров ОАО «Инкор-Трейдинг» (Протокол № 1 от 20 февраля 2012 года).

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 – Мазурин Алексей Михайлович

Дата рождения: 06.06.1969г.

Сведения об образовании: среднетехническое

Наименование учебного заведения: Московский вечерний машиностроительный техникум

Специальность: техник-технолог по обработке металлов резанием

Доли участия в ОАО «Инкор-Трейдинг» 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-Трейдинг» 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:

Наименование показателей	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
Стоимость чистых активов акционерного общества за 2010 год	-4 734 тыс.руб.	4 218 тыс.руб.
Стоимость чистых активов акционерного общества за 2011 год	4 218 тыс.руб.	-43 237 тыс.руб.
Стоимость чистых активов акционерного общества за 2012 год	-43 237 тыс.руб.	19 001 тыс.руб.

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

- Обслуживание обязательств по привлеченным заемным средствам, которые были получены в период и в связи с капитальными вложениями в реконструкцию Здания.
- Расходы на содержание здания.
- Налоговая нагрузка.

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

- Продажа здания.
- Безвозмездный взнос от участника (п.1 пп.11 ст.251 НК РФ).
- Оказание услуг и выполнение работ по управлению недвижимым имуществом.
- Оптимизация денежных потоков, погашение кредиторской задолженности и сокращение размера убытков.

Принято, предусмотрено,
срещено логотипом
9 (девять) листов

Генеральный
директор
ОАО «Икор-Трейдинг»

И. А. М. Икор-Трейдинг

