

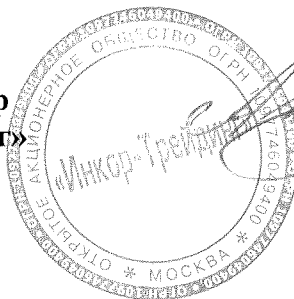
**ОАО «Инкор-Трејдинг»**

*Предварительно утверждено  
Генеральным директором  
ОАО «Инкор-Трејдинг»  
Приказ №2 от «30» апреля  
2015 года*

*Утверждено  
Решением единственного  
акционера  
ОАО «Инкор-Трејдинг»  
Решение № 1 от «03» июня 2015  
года*

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
Открытого акционерного общества  
«Инкор-Трејдинг»  
за 2014 год**

**Генеральный директор  
ОАО «Инкор-Трејдинг»**



**А.М.Мазурин**

---

**Достоверность данных, содержащихся в Годовом отчете, подтверждаю**

**Ревизор ОАО «Инкор-Трејдинг»**

**В.В.Мейксон**

---

г.Москва, 2015 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:	<a href="http://www.incortrading.ru/">http://www.incortrading.ru/</a>
ОГРН	1097746049400
ИНН/КПП	7710745900/771001001
Код по ОКВЭД	70.32
Уставный капитал	19 500 000 рублей
Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента	<p>Закрытое акционерное общество «Новый регистратор» (лицензия № 10-000-1-00339 на осуществление деятельности по ведению реестра от 30.03.2006 г.);</p> <p>Место нахождения: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30  Почтовый адрес: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д.30  Телефон/факс +7 (495) 980-1100  Адрес страницы в сети Интернет: <a href="http://www.newreg.ru/">http://www.newreg.ru/</a></p>
Сведения об аудиторе Общества	<p>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 Некоммерческого партнерства «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.</p>

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 31.12.2014 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	100%

## 2. Сведения о положении 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.

Управление многоквартирным домом дополнительно охватывает следующие направления:

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- представление интересов собственников во всех инстанциях, организациях и предприятиях любых организационно-правовых форм с целью обеспечения нормальной эксплуатации многоквартирного дома;
- предоставление коммунальных услуг;
- осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Данный вид деятельности является перспективным. Однако по данным Компании S.A. Ricci (один из лидирующих консультантов на рынке коммерческой и жилой элитной недвижимости России, <http://www.ricci.ru/ru/analytics/obzor-rynka-ofisnoj-nedvizhimosti-za-2014-god>), рынок коммерческой недвижимости, как и все остальные сферы экономической деятельности на протяжении 2014 г. года находились под влиянием отрицательной динамики макроэкономических факторов.

2014 г. оказался годом неоправданных ожиданий, который застал врасплох многих игроков рынка: начавшись со светлых прогнозов, уже к весне курсы валют и нефтяные котировки начали обновлять исторические «максимумы», что внесло свои коррективы и в динамику показателей рынка коммерческой недвижимости.

В конце 2014 г. заметно снижение динамики объема сделок аренды офисов и со стороны конечных пользователей, и со стороны инвесторов. Несмотря на то, что стратегия инвестиций в коммерческую недвижимость позволяет частично избежать обесценивания капитала, на сегодняшний день инвесторы находятся под сильным влиянием факторов риска: волатильность курсов валют, замедление экономического роста, отрицательная динамика показателей внутреннего рынка коммерческой недвижимости России, в особенности офисного с текущим ростом свободных площадей. Тенденции 2014 года, связанные с ухудшением экономической ситуации, геополитическими факторами, выросшими рисками, сказались и на снижении объемов инвестиций в недвижимость России. Годовое значение этого показателя составило \$9,0 млрд., что ниже на 35% относительно 2013 г. На московскую недвижимость из них пришлось порядка \$5,4 млрд.

При этом, вложения в многофункциональные и офисные комплексы показали наибольшую долю в общем объеме инвестиций Москвы (28% или \$1,6 млрд. и 24% или \$1,4 млрд. соответственно). Также стоит отметить, что офисный сегмент доминирует в привлечении иностранного капитала.

2014 год стал рекордным за последние пять лет с точки зрения девелоперской активности. Объем нового предложения составил 1,29 млн. кв.м площадей в 52 качественных бизнес центрах. Несмотря на то, что рынку все же не удалось достигнуть показателей 2007–2009 годов, когда годовой ввод превышал 1,5 млн.кв.м. офисных площадей, показатели объемов нового строительства 2014 г. почти в 2 раза превысили значения предыдущего 2013 г. (670 тыс.кв.м). Совокупный объем предложения на рынке офисной недвижимости Москвы достиг 14,46 млн.кв.м.

В ближайшем будущем глубина падения стоимости аренды будет напрямую зависеть от уровня девальвации рубля и динамики спроса со стороны конечных потребителей площадей, а также реального предложения готового и нового строительства. Предполагаем, что ситуация на рынке стабилизируется не ранее начала-середины 2016 г., когда эффект от заморозки существенной части проектов сбалансирует спрос и предложение и замедлит рост вакантности.

По результатам 2014 г. спрос на офисные помещения оказался сопоставим по значениям с прошлым годом. Спрос на офисные помещения в 2014 г. формировали в основном российские компании, доля которых в объеме поглощенных площадей увеличилась с 67% до 71% по сравнению с 2013 г.

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

### **3. Приоритетные направления деятельности Общества.**

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2014 году являлись:

- управление недвижимым имуществом;
- управление многоквартирным домом.

В рамках управления недвижимым имуществом ОАО «Инкор-Трейдиг» в 2014 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.

В рамках управления многоквартирным домом ОАО «Инкор-Трейдиг» в 2014 году осуществляло:

- Выполнение функций по управлению и техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, проведению работ по благоустройству прилегающей территории;
- Ведение лицевых счетов, документации для расчетов с нанимателями, собственниками, арендаторами помещений в многоквартирном доме;
- Ведение технической документации на многоквартирный дом, обеспечение ее хранения и ведение управленческой, бухгалтерской, статистической и прочей отчетности, проведение банковских операций;
- Обеспечивало выполнение работ по санитарному содержанию многоквартирного дома и придомовой территории, техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования в соответствии с требованием законодательства;
- Заключало хозяйственные договора со специализированными организациями;
- От своего имени заключало постоянные договора с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения МКД коммунальными услугами установленного качества и с соблюдением режима их поставки.

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

I. В течение 2014 года ОАО «Инкор-Трейдиг» оказывало услуги:

- управления недвижимым имуществом;
- управления многоквартирным домом.

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

Наименование показателей	2014 год
Выручка, без НДС	32 382
<b>ИТОГО</b>	<b>32 382</b>

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

Наименование показателей	2014 год
Себестоимость продаж	29 361
Прочие расходы	406
<b>ИТОГО</b>	<b>29 767</b>

Таким образом, деятельность Общества по итогам 2014 года безубыточна.

III. Сведения о доходах и расходах за 2014 год согласно данным регистров налогового учета (тыс. руб.)

Доходы от реализации	Сумма, тыс.руб.
Оказание услуг и выполнение работ по управлению недвижимым имуществом	32 382
<b>Итого:</b>	<b>32 382</b>

<b>Прямые расходы, относящиеся к реализованным работам и услугам:</b>	
Расходы на оплату труда	11 566
Отчисления на социальные нужды	3 312
Амортизация	195
Материальные затраты	377
Прочие расходы	13 911
<b>Итого:</b>	<b>29 361</b>
<b>Косвенные расходы</b>	
Налог на имущество	9
<b>Итого:</b>	<b>9</b>
<b>Внереализационные расходы</b>	
Расходы на банковское обслуживание	39
Прочие внереализационные расходы	88
<b>Итого:</b>	<b>127</b>

Целевого финансирования в 2014 году нет.

По итогам 2014 года по данным бухгалтерского учёта получена чистая прибыль, отражённая по строке 2400 отчёта о финансовых результатах, в размере 2 320 тыс. руб., по данным налогового учёта – полученная в 2014 году прибыль в размере 2 973 тыс. руб. частично уменьшена на убытки прошлых лет. Основной причиной расхождений показателей стало отсутствие в налоговом учете (Ст. 324.1 НК РФ) и создание оценочного обязательства в виде резерва на оплату отпусков на 2015 год в бухгалтерском учете. 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 постоянные налоговые активы: 1 500 тыс. руб. x 20% = 60 тыс. руб. и постоянные налоговые обязательства: 359 тыс. руб. x 20% = 72 тыс. руб.

**5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2014 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	333 421 кВт в час	828 245 руб. 94 коп.
Тепловая энергия	6 253,70 Гкал	7 802 127 руб. 26 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, Миусская площадь, дом 2;

- Выполнять функции по управлению и эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома по адресу: г.Москва, бульвар Яна Райниса, дом 31,

что позволяет Обществу иметь стабильный доход, достаточный для финансирования деятельности Общества и получения прибыли;

- Осуществить поиск новых клиентов-собственников 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 постоянных договоров с ресурсоснабжающими и другими организациями с обязательным условием ограничения их цен - не выше среднерыночных.

#### **9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.**

В течение 2014 финансового года ОАО «Инкор-Трейдинг» не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении.

#### **10. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона "Об акционерных обществах", с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц) существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении**

В течение 2014 финансового года ОАО «Инкор-Трейдинг» 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 – 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. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов.**

Размер вознаграждения генерального директора – единоличного исполнительного органа Общества, определяется в соответствии со штатным расписанием, действующим в Обществе и закрепляется в трудовом договоре, заключаемом генеральным директором с Обществом.

При определении размера оклада Генерального директора принималось во внимание два критерия – финансовые возможности Общества и объем выполняемой работы Генеральным директором.

В течение 2014 года Генеральный директор согласно штатному расписанию получил заработную плату в виде оклада на общую сумму 288 тыс. руб.

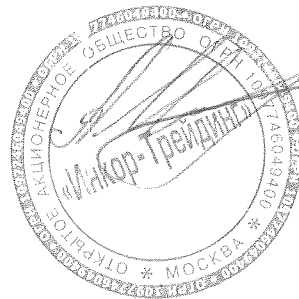
## **14. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Письмом от 10 апреля 2014 года № 06-52/2463 Банк России рекомендовал акционерным обществам руководствоваться в своей деятельности положением Кодекса корпоративного поведения, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации 13 февраля 2014 года.

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного поведения или иной аналогичный документ, так как ценные бумаги Общества не участвуют в торгах на рынке ценных бумаг. Однако в своей деятельности ОАО «Инкор-Трейдинг» придерживается Положений вышеупомянутого Кодекса.



Прислать, прошу, проинформировано,  
скреплено печатью об-  
щества и подписано  
Генеральным директором  
8 (восемь) листов



Масурин  
А. М.