

«Утвержден»
Решением годового общего
собрания акционеров
АО «УМ ЛАНБАТО»
Протокол № 30 от 17 мая 2018 года

Предварительно «Утвержден»
Решением Совета директоров
АО «УМ ЛАНБАТО»
Протокол № б/н от 14 марта 2018 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества
«Управление механизации ЛАНБАТО»
за 2017 год.

Генеральный директор
АО «УМ ЛАНБАТО»



В.Г. Качайник

Настоящий годовой отчет Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» содержит необходимый объем информации, основанный на требованиях Главы 70 «Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» утвержденного Банком России 30.12.2014 № 454-П (ред. 27.09.2017г.).

1. Сведения об акционерном обществе:

Полное наименование: Акционерное общество «Управление механизации ЛАНБАТО»;

Сокращенное наименование: АО «УМ ЛАНБАТО».

Свидетельство о государственной регистрации: № 15 «Г» дата 24.02.1993 г. регистрирующий орган Администрация Пушкинского района.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1035007554680, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 24.02.1993г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5038012290.

Юридический и фактический адрес: 141231, Московская область, Пушкинский район, рабочий поселок Лесной, ул. Достоевского, д.1.

Контактный телефон/ факс: (495) 993-59-17; (495) 993-06-54.

Адрес электронной почты: inlb-lanbato@mail.ru.

Основные виды деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Штатная численность работников общества: на 31.12.2017 г.- 49 человек.

Сведения о держателе реестра: Акционерное общество "СТАТУС", адрес: г. Москва, ул. Новорогожская, д. 32, корп.1.

Размер уставного капитала 30 125 980 (Тридцать миллионов сто двадцать пять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей и разделен на 3 012 598 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая.

Структура акционеров АО «УМ ЛАНБАТО»

Таблица 1

Наименование акционера	Доля участия в УК, тыс. руб.	Доля участия в УК, %
ООО "Агрофирма АЭЛИТА"	15 007	49,82
ООО "Вентпрофиль"	14 983	49,74
ООО "АЭЛИТА-АГРО»	17	0,06
ООО «Семена и селекция»	17	0,06
Физические лица	102	0,32

Генеральный директор общества - Качайник Владимир Георгиевич;

Главный бухгалтер общества - Мохова Мария Юрьевна;

Аудитор Общества: ООО «Аудиторская Консалтинговая Группа «ДИАЛИР»

Адрес: г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д.3, стр. 7.;

Высшим органом управления является Общее собрание акционеров;

Перечень средств информации, в которых размещается (раскрывается) информация об Обществе:

- Сайт АО «УМ ЛАНБАТО» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

<http://www.lanbato.ru>.

- Сайт «Центр раскрытия корпоративной информации» информационного агентства «Интерфакс»: <http://www.e-disclosure.ru>.

2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

Общество работает в области эффективной эксплуатации зданий, сооружений, иных основных средств: сдает в аренду собственное нежилое недвижимое имущество, занимается организацией перевозов грузов, а также производством строительных работ, являясь членом саморегулируемой организации Союз «Строители Московской области «МОСОБЛСТРОЙКОМПЛЕКС» регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-035-09092009. Положение, занимаемое Обществом на рынке оказываемых услуг, является устойчивым и относительно стабильным.

3. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации

Обществом в 2017 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2017 году Обществом не принималось.

4. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Основным направлением деятельности Общества является сдача в аренду объектов недвижимого имущества - нежилых помещений, в том числе складских. В общем объеме дохода его доля составила 89,85% , выручка от этого вида деятельности в 2017 году равна 55 935 тыс. рублей (без НДС).

Еще одно из развивающихся направлений деятельности Общества является прочая вспомогательная деятельность, связанная с перевозками грузов. Ее доля дохода в общем объеме в 2017 году составила 9,74 % и равна 6 065 тыс. руб. (без НДС).

Основными перспективными задачами Общества является строительство новых объектов недвижимого имущества для дальнейшей их сдачи в аренду.

5. Отчет совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Основные показатели деятельности АО «Управление механизации ЛАНБАТО» в 2017 году:

Доходы от основной деятельности за 2017 г. составили 62 257 015,06 руб., управленческие расходы составили 37 541 567,85 руб. Прибыль (убыток) от основного вида деятельности составила 24 715 447,21 руб. Прочие доходы составили 83 312,00 рублей. Прочие расходы составили 1 793 627,54 руб. Прибыль до налогообложения составила 23 005 131,67 руб..

После исчисления налога на прибыль чистая прибыль предприятия за 2017 г. составила 18 074 240,65 руб.

Расшифровка прочих доходов 83 312 руб.:

- Вознаграждение по агентским договорам: 30 508,56 руб.
- Доход от поступления материальных ценностей в результате инвентаризации: 13 927,00 руб.
- Доход от поступления материальных ценностей при списании основных средств: 19 228,00 руб.
- Реализация лома и отходов черных металлов: 19 228,00руб.
- Прочая реализация: 418,64 руб.
- Доход от списания просроченной кредиторской задолженности: 1,80 руб.

Расшифровка прочих расходов 1 793 627, 54 руб.:

- Возмещение ущерба здоровью (не принимаемые для целей налогообложения): 100 910,04 руб.
- Госпошлина: 17 750 руб.
- Дебиторская задолженность с истекшим сроком исков: 50 700,53 руб.
- Проценты по договорам займа: 387 671,23 руб.
- Учетная стоимость реализованных прочих активов: 19 457,18 руб.

- Расходы на услуги банков: 200 187,39 руб.
- Расходы на услуги реестродержателя: 139 839,33 руб.
- Резервы по сомнительным долгам: 677 049,52 руб.
- Списание выделенного в чеке НДС: 67 300,81 руб.
- Прочие расходы прошлых лет: 2354,72 руб.
- Прочие расходы: 406,79 руб.
- Штрафы, пени, налоги: 130 000 руб.

Чистая прибыль

Таблица 2

Чистая прибыль	2017 год	2016 год
		18 074 тыс. руб.

В 2016 и 2017 годы значительно увеличилась чистая прибыль Общества. Это связано с началом строительства Производственно- складского здания в 2016 году. Весь доход Общества инвестируется в объект незавершенного строительства. В 2017 году чистая прибыль составила 18 074 тыс. руб., при вложении незавершенное строительство - 27 473 тыс. руб.

Структура реализации АО «УМ ЛАНБАТО»

Таблица 3

Виды деятельности	2017 год		2016 год		Отклонения	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	абсолютное тыс. руб.	относительное %
<i>Предоставление в аренду нежилых помещений</i>	55 935	<i>89,85</i>	<i>49299</i>	<i>91,71</i>	<i>6 636</i>	<i>13,5</i>
<i>Реализация бумажной продукции санитарно-гигиенического назначения:</i>	0	<i>0</i>	<i>717</i>	<i>1,33</i>	<i>-717</i>	<i>-100</i>
<i>Производство обще строительных работ</i>	217	<i>0,35</i>	<i>23</i>	<i>0,04</i>	<i>194</i>	<i>843,5</i>
<i>Оказание услуг автотранспорта</i>	6 065	<i>9,74</i>	<i>3583</i>	<i>6,67</i>	<i>2 482</i>	<i>69,3</i>
<i>Стоянка автомашин</i>	41	<i>0,06</i>	<i>134</i>	<i>0,25</i>	<i>-93</i>	<i>-69,4</i>
<i>Выручка от основных видов деятельности</i>	62 257	<i>100</i>	<i>53 756</i>	<i>100</i>	<i>8 501</i>	<i>15,8</i>
<i>Реализация основных средств</i>	0		<i>1091</i>			
<i>Реализация прочих активов</i>	20		<i>827</i>			
<i>Прочие доходы</i>	63		<i>0</i>			
Итого:	62 340		<i>55674</i>			

В 2017 году на увеличение объемов реализации по сравнению с 2016 годом повлияло увеличение сдаваемых в аренду площадей. Увеличение реализации услуг по аренде собственного нежилого недвижимого имущества составило 13,5 %.

Увеличился объем реализации услуг по перевозке грузов на 69,3 % (2 482 тыс. руб.), в связи с увеличением автотранспортного парка. В 2017 Общество приобрело 9 грузовых автомашин.

Структура себестоимости АО «УМ ЛАНБАТО»

Таблица 4

Наименование показателей	2017 год		2016 год		Отклонения	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	абсолютное тыс. руб.	относительное %
<i>Материальные затраты</i>	<i>6438</i>	<i>17,15</i>	<i>6208</i>	<i>77,67</i>	<i>230</i>	
<i>Затраты на оплату труда</i>	<i>8128</i>	<i>21,65</i>	<i>6515</i>	<i>18,54</i>	<i>1613</i>	
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	<i>2487</i>	<i>6,62</i>	<i>1993</i>	<i>5,67</i>	<i>494</i>	
<i>Амортизация основных фондов</i>	<i>4163</i>	<i>11,09</i>	<i>4242</i>	<i>12,07</i>	<i>-79</i>	
<i>Прочие, в т. ч. налоги</i>	<i>16325</i>	<i>43,49</i>	<i>16176</i>	<i>46,05</i>	<i>149</i>	
<i>Итого затраты на реализацию по основным видам деятельности</i>	<i>37 541</i>	<i>100</i>	<i>35 134</i>	<i>100</i>	<i>2407</i>	

Амортизационные отчисления за 2017 год уменьшились, в связи с отнесением затрат автотранспорта работающего на строительной площадке на себестоимость незавершенного строительства. В целом в 2017 году себестоимость реализованной продукции, работ, услуг увеличилась. Это связано увеличением фонда заработной платы Общества и социальных отчислений. Увеличение автоперевозок также повлияло на себестоимость, увеличив материальные затраты.

Структура затрат отнесенных на строительство объектов основных средств
(незавершенное строительство) в 2017 году.

Таблица 5

Наименование показателей	2017 год
	тыс. руб.
<i>Материальные затраты</i>	22 089
<i>Затраты на оплату труда</i>	2 218
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	679
<i>Амортизация основных фондов (автотранспорт)</i>	241
<i>Прочие услуги сторонних организаций</i>	2 246
<i>Итого</i>	27 473

Величина капитальных вложений в основные средства за 2017г. составила - 30 346 782,95 руб., в том числе:

- Строительство объектов основных средств - 27 472 902,43 руб.,
- Приобретение автомашин - 2 827 550,01 руб.
- Приобретение Щит ВРУ - 46 330,51 руб.

В 2017 году начислено налогов и страховых взносов на сумму 15 463 **тыс. руб.**, в том числе:

- налог на прибыль организаций - 4 893 тыс. руб.
- из них: налог на прибыль, зачисляемый в Федеральный бюджет - 734 тыс. руб.
- налог на прибыль, зачисляемый в Субъекты Российской Федерации - 4 159 тыс. руб.
- налог на прибыль организаций за прошлые годы
(в связи с уменьшением налога на землю с 01.01.2015г.) - 45 тыс. руб.
- налог на добавленную стоимость - 3 513 тыс. руб.
- налог на имущество - 1 639 тыс. руб.
- транспортный налог - 103 тыс. руб.
- земельный налог - 2 084 тыс. руб.
- страховые взносы - 3 165 тыс. руб.
- сбор за загрязнение окружающей среды - 21 тыс. руб.

На 31 декабря 2017 года просроченной задолженности по налогам и сборам нет.

Совет директоров Общества осуществлял свою деятельность в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Совет директоров Общества, осуществляя общее руководства деятельностью Общества, определяя стратегический курс развития Общества, включая определение приоритетных направлений деятельностью Общества, обеспечивает эффективный контроль за его финансово-хозяйственной деятельностью. Заседания Совета директоров Общества по вопросам, отнесенных к его компетенции Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, проводились на регулярной основе с активным участием всех членов Совета директоров Общества.

В течение 2017 года проведено 10 заседаний Совета директоров, по следующим вопросам: предварительное утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2016 год, утверждение распределение прибыли, подготовка к проведению общего годового собрания, выборы председателя Совета директоров Общества.

6. Составление бухгалтерской отчетности Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (включая Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и применимые Положения по бухгалтерскому учету).

Существенного изменения содержания, структуры форм отчетности по сравнению с предыдущим годом не было.

По итогам 2017 г. была проведена аудиторская проверка по результатам которой аудитор Общества выразило мнение, что годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО «УМ ЛАНБАТО» по состоянию на 31 декабря 2017г., финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

7. Распределение прибыли АО «УМ ЛАНБАТО» за 2017 год:

Таблица 8

1.	Чистая прибыль к распределению:	18 074 240,65
3.	На счет резервного фонда (5%)	456 974,22
4.	На счет нераспределенной прибыли	17 617 266,43

Согласно п.6.1 устава резервный фонд должен создаваться в размере 5 (пяти) % уставного капитала за счет ежегодных отчислений от чистой прибыли в размере 5 (пяти) % до достижения им установленного размера. Резервный фонд общества на 31 декабря 2017 года - 1 049 324,78 руб. меньше, чем установленный законодательством и заявленный в уставе: $30\,125\,980 \cdot 5\% = 1\,506\,299$ руб.

8. Состояние чистых активов

Чистые активы:

Таблица 9

Наименование показателя	На 31 декабря 2017 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2016г., тыс. руб.	На 31 декабря 2015г., тыс. руб.
Чистые активы	123 655	105 580	92 076

Величина стоимости чистых активов возросла на 18 075 тыс. руб. или на 17,12%;

По состоянию на 31 декабря 2017 года стоимость чистых активов составила 123 655 тыс. руб., что в 4,1 раза превысило величину уставного капитала -30 126 тыс. руб. Превышение чистых активов над уставным капиталом Общества и в то же время их увеличение говорит о хорошем финансовом положении по данному признаку.

9. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

В отчетном году Обществом для осуществления своей деятельности были использованы следующие виды энергетических ресурсов:

Таблица 10

Вид энергетического ресурса	Количество потребления в натуральном выражении	Количество потребления в денежном выражении, Без НДС (руб.)
Тепловая энергия	1 514,24Гкал.	3 170 488,90
Электрическая энергия	1 202 620 кВт.ч	4 657 458,88
Бензин автомобильный	21 840л.	743 230,87
Дизельное топливо	82 600 л.	2 673 584,44
Газ естественный (природный)	4 036,52 куб.м.	128 160,60

10. Перспективы развития акционерного общества

Основным направлением развития Общества является максимально эффективное управление принадлежащим Обществу недвижимым имуществом, позволяющее обеспечить извлечение максимального дохода от сдачи его в аренду, в связи с этим Общество планирует в дальнейшем продолжить строительство новых объектов недвижимого имущества. В 2016 году начато строительство нового объекта основных средств «Производственное складское здание». За отчетный год вложения в данный объект составило 27 472 902,43 рублей.

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

Дивиденды по акциям Общества в 2017 году по итогам 2016 года не объявлялись (не начислялись) и не выплачивались.

12. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.

Основные факторы риска, которые могут оказать существенное влияние на деятельность Общества, связаны с изменением законодательства и изменением цен.

Отраслевые риски.

Риски находятся в диапазоне, характерном для большинства организаций, использующих принадлежащее им недвижимое имущество для сдачи в аренду. Существенное влияние на хозяйственную деятельность общества может оказать повышение тарифов на энергоносители и коммунальные услуги (тепло-, водоснабжение и т.д.), увеличение платы за землю. Отмечается высокий уровень количества предложений по предоставлению недвижимого имущества в аренду, и, как следствие, к обострению конкуренции на рынке данного вида услуг.

Проявление отраслевых рисков в деятельности Общества находятся под контролем руководства Общества. В целях снижения последствий данных рисков Общество проводит постоянную работу по совершенствованию управления комплексом недвижимого имущества, повышению качества оказываемых услуг, оптимизации издержек, проведению маркетинговых исследований.

Финансовые риски.

В отношении значительных колебаний валютного курса можно отметить, что они оказывают влияние, прежде всего, на экономику России в целом, а значит косвенно и на деятельность Общества.

Риск от изменения курсов иностранных валют (валютный риск) окажет минимальное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, т.к. Общество не осуществляет экспортную деятельность.

Изменения банковских процентных ставок, в условиях изменения ЦБ РФ ставок рефинансирования, не влияет на финансово- хозяйственную деятельность Общества, поскольку оно не использует в своей деятельности заемные средства, но не исключает получение кредитных средств, в будущем.

Правовые риски.

Не исключена вероятность появления рисков, связанных с изменением налогового законодательства, но она трудно прогнозируема. Так, не может быть полностью исключено введение новых видов налогов и сборов на осуществление отдельных аспектов хозяйственной деятельности; возможность увеличения уровня ставок действующих налогов и сборов; изменение сроков и условий осуществления отдельных налоговых платежей. Являясь для Общества непредсказуемыми, данные риски оказывает существенное воздействие на результаты его финансовой деятельности, поскольку их следствием является изменение итоговых показателей хозяйственной деятельности Общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли.

Влияние могут оказать внесение корректив в требования по лицензированию дополнительных видов деятельности Общества, связанных с изменением порядка и условий выдачи лицензий, увеличением срока их оформления.

Уровни и вероятность наступления правовых рисков в отношении Общества не носят специфический характер и не превышают уровней таких рисков в целом по отрасли.

В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Общество намерено планировать свою финансово- хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

13. 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 отчетном году Общество 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 Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

14. 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 отчетном году Общество не совершало 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».

15. Сведения о совете директоров акционерного общества

Состав совета директоров общества:

Председатель Совета директоров: Буркова Татьяна Викторовна

1. Буркова Татьяна Викторовна -1959 года рождения, председатель Совета директоров, окончила Харьковский политехнический институт в 1982 году. Должность с 2000 года - заместитель генерального директора по экономике и финансам АО «УМ ЛАНБАТО». Доля в уставном капитале - 0,0046%.
2. Бурков Игорь Петрович- 1957 года рождения, член Совета директоров, окончил Харьковский автомобильно-дорожный институт в 1982 году. Должность с 1994 года- технический директор АО «УМ ЛАНБАТО». Доля в уставном капитале - 0,0101%
3. Вольф Александр Антонович- 1950 года рождения, член Совета директоров, окончил Алтайский политехнический институт им. Ползунова в 1977. Должность с 2011 года- заместитель генерального директора по эксплуатации и ремонту автотранспорта АО «УМ ЛАНБАТО». Доля в уставном капитале- 0,0086%
4. Качайник Владимир Георгиевич- 1970 года рождения, член Совета директоров и генеральный директор АО «УМ ЛАНБАТО», окончил Московский авиационный институт в 1992 году. С 2000 года занимает должность генерального директора . Доля в уставном капитале 0,0067 %.
5. Шишкин Николай Владимирович- 1956 года рождения, член Совета директоров АО «УМ ЛАНБАТО», окончил Таганрогский радиотехнический институт им. В.Д. Калмыкова в 1978 году. С 2005 года занимает должность генерального директора 000«Вентпрофиль». Доли в уставном капитале не имеет.

В отчетном периоде членами Совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершались.

16. Сведения о ревизионной комиссии

Количество членов ревизионной комиссии:

Председатель ревизионной комиссии: Орлов Борис Михайлович

1. Орлов Борис Михайлович -1951 года рождения, член ревизионной комиссии, окончил Правдинский лесной техникум в 1970 году. Не является работником Общества. Доля в уставном капитале 0,1111%.

17. Сведения об исполнительном органе акционерного общества:

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор - Качайник Владимир Георгиевич, протокол годового общего собрания акционеров № 25 от 18.06.2015 г.;

Качайник Владимир Георгиевич- 1970 года рождения, член Совета директоров и генеральный директор АО «УМ ЛАНБАТО», окончил Московский авиационный институт в 1992 году. С 2000 года занимает должность генерального директора. Доля в уставном капитале 0,0067 %.

18. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества в течение отчетного года.

Общество в 2017 году не осуществляло компенсации расходов и вознаграждений членам Совета директоров, кроме выплат предусмотренным работникам Общества согласно трудовым договорам.

Выплаты за 2017 год согласно трудовым договорам членам Совета директоров Общества составили 1 317 659,69 рублей.

19. Сведения о проведении общих собраний акционеров

Годовое общее собрание акционеров:

Протокол № 28 от 25.05.2017 года

Повестки дня:

1. Утверждение годового отчета за 2016 год;
2. Утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах за 2016 год;
3. Распределение прибыли и убытков Общества по результатам 2016 года;
4. Утверждение количественного состава Совета директоров Общества;

5. Избрание Совета директоров Общества;
6. Избрание ревизора Общества;
7. Утверждение аудитора Общества.
8. Утверждение Положения о счетной комиссии Общества
9. Избрание счетной комиссии Общества

Внеочередные общие собрания акционеров - не проводились.

АО «УМ ЛАНБАТО» соблюдает нормы кодекса корпоративного поведения.

Генеральный директор
АО «УМ ЛАНБАТО»



В.Г. Качайник