

УТВЕРЖДЕНО
протоколом №01/20 общего
годового собрания
акционеров
ОАО «Зубово»
от «25» сентября 2020 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОАО «Зубово»
за 2019год

2020 год

1. Информация об акционерном обществе

1.1. Полное фирменное наименование Общества: Открытое акционерное общество «Зубово».

1.2. Сокращенное фирменное наименование Общества: ОАО «Зубово».

1.3. Место нахождения Общества: 450520, Российская Федерация, Республика Башкортостан, Уфимский район, село Зубово, улица Центральная, дом 77.

1.4. Дата государственной регистрации: 09 января 2003 года; ОГРН 1020201303297.

1.5. Сведения об уставном капитале: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

Уставный капитал разделен на 5 000 000 (Пять миллионов) акций именных обыкновенных бездокументарных, номинальной стоимостью 1 (Один) рубль.

Реестр акционеров ведется Уфимским филиалом АО «Регистраторское общество «СТАТУС».

1.6. Органы управления Общества:

- Общее собрание акционеров;

- Совет директоров Общества;

- единоличный исполнительный орган – Генеральный директор;

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Совет директоров является органом управления Общества, который осуществляет общее руководство деятельностью Общества, контролирует исполнение решений Общего собрания акционеров Общества и обеспечение прав и законных интересов акционеров Общества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.7. Правовое положение ОАО «Зубово» определяется Гражданским Кодексом РФ и Федеральным Законом «Об акционерных обществах».

1.8. Аудитором Общества на 2019 год решением акционеров утверждено ООО Аудиторская фирма «ФИНАКОН», ОГРН 1020203229617, ИНН 0278065120.

1.9. ОАО «Зубово» является участником ООО УК Индустриального парка «Нижегородский» с долей уставного капитала в размере 74,676066 %

1.10. ОАО «Зубово» является членом Сельскохозяйственного перерабатывающего потребительского кооператива «Дары Урала».

1.10. Общество не имеет филиалов, обособленных подразделений, представительств.

1.11. На конец отчетного периода в ОАО «Зубово» работают 5 человек.

2. Положение акционерного общества в отрасли

Открытое акционерное общество "Зубово" создано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ "Об акционерных обществах" другими правовыми актами, путем реорганизации Сельскохозяйственного производственного кооператива "Зубово", ранее

зарегистрированного Постановлением главы администрации Уфимского района РБ № 102 от 29 января 2002 года, в форме выделения и является правопреемником его прав и обязанностей в соответствии с разделительным балансом.

ОАО «Зубово» зарегистрировано в качестве юридического лица 09 января 2003 года.

ОАО «Зубово» специализируется на сдаче в аренду (субаренду) собственного и арендованного недвижимого имущества. За период существования компанией был накоплен ценный опыт в вышеуказанной сфере деятельности.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Основным видом деятельности общества согласно присвоенному коду ОКВЭД 01.50 является Смешанное сельское хозяйство, по которому в 2019 году осуществлялась деятельность по выводу и продаже гусей.

Приоритетным видом деятельности Общества является аренда и управление собственным и нежилым имуществом – земельных участков, недвижимости, оборудования.

Площадь земельных участков ОАО «Зубово», составляет 1 464,53 га, в том числе сданных в аренду – 1 464,53 га.

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

Итоги хозяйственной деятельности ОАО «Зубово» за 2019 отчетный год следующие:

Доходы за 2019 год

| Наименование | Доходы, тыс.руб. | Доля доходов, % |
|---|------------------|-----------------|
| 1. смешанное сельское хозяйство | 14 356 | 54,1 |
| 2. сдача в аренду земель, недвижимости и оборудования | 4 904 | 18,5 |
| 3. реализация покупных товаров | 1 259 | 4,8 |
| 5. возмещение убытков | 963 | 3,6 |
| 6. финансовые вложения (заемные средства) | 3 384 | 12,8 |
| 7. возврат арендованных ТМЦ | 1 659 | 6,2 |
| ИТОГО | 26 525 | 100,0 |

Расходы за 2019 год

| Наименование | Расходы, тыс. руб. | Доля расходов, % |
|--|--------------------|------------------|
| 1.смешанное сельское хозяйство | 12 784 | 40,8 |
| 2.управленческие расходы | 8 906 | 28,4 |
| 3. сдача в аренду земель, недвижимости и оборудования | 3 392 | 10,8 |
| 4. реализация покупных товаров | 1 181 | 3,8 |
| 5. списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности | 657 | 2,1 |
| 6. финансовые вложения (заемные средства) | 4 155 | 13,2 |
| 7. прочие | 278 | 0,9 |
| ИТОГО | 31 353 | 100,0 |

Наиболее выгодным направлением в 2019 году является сдача в аренду земель, недвижимости и оборудования - доходы в 1,45 раза превысили расходы.

Наибольший удельный вес и в доходах и в расходах составила сумма по сельскохозяйственной деятельности, 54,1% и 40,8%, соответственно.

Проценты по полученным займам на 19% превышают проценты по выданным займам. Это связано с тем, что величина полученных займов выше суммы выданных займов на 23 %.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2019 год Общество получило следующие результаты:

| Наименование | 2018 | 2019 | тыс. руб. | |
|---|---------|----------|---------------------------|-----------------------------|
| | | | Отклонение (гр.3-гр.2) | Темп прироста (снижения) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Выручка от реализации: | - | 14 356 | 14 356 | 100 % |
| Себестоимость | - | - 12 784 | - 12 784 | 100 % |
| Коммерческие расходы | - | - | - | - |
| Управленческие расходы | - 7 049 | - 8 906 | - 1 857 | 26 % |
| Прибыль (убыток) от продаж | - 7 049 | - 7 334 | - 285 | 4 % |
| Проценты к получению | 3 871 | 3 384 | - 487 | - 12,6 % |
| Проценты к уплате | - 4 810 | - 4 155 | 655 | - 13,6 % |
| Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате | 6 167 | 3 277 | - 2 890 | - 46,9 % |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | -1 821 | - 4 828 | - 3 007 | 165,1 % |

| | | | | |
|-------------------------|---------|---------|---------|----------|
| Налог с УСН | - 1 612 | - 985 | 627 | - 38,9 % |
| Чистая прибыль (убыток) | - 3 433 | - 5 813 | - 2 380 | 69,3 % |

В 2019 году выручка по сельскохозяйственной деятельности (вывод и продажа гусей) составила 14 356 тыс.руб., себестоимость – 12 784 тыс.руб.

В 2019 году наблюдается снижение процентов к получению на 12,6% или на 487 тыс. руб., проценты к уплате уменьшились на 13,6% или на 655 тыс. руб.

В 2019 году увеличились управленческие расходы на 26% или на 1 857 тыс.руб. Возросли расходы по статьям: оплата труда и страховые взносы на 411 тыс.руб., услуги сторонних организаций (в том числе вознаграждением поверенного за продажу гусей) на 334 тыс.руб., капитальный ремонт основных средств на 4 324 тыс.руб.

Расшифровка управленческих расходов за 2019 год

| Вид расхода | Сумма, тыс. руб. |
|---|------------------|
| Оплата труда, страховые взносы | 1 425 |
| Аренда недвижимости (офиса) | 79 |
| Аренда автомобиля | 82 |
| Амортизация | 125 |
| Передано в аренду | 25 |
| Имущественные налоги | 278 |
| Материалы, инвентарь, рабочие инструменты и др. | 39 |
| Капитальный ремонт | 6 237 |
| Текущий ремонт | 145 |
| Услуги сторонних организаций | 172 |
| Вознаграждение поверенного | 287 |
| Прочие | 12 |
| Итого | 8 906 |

В 2019 году уменьшились прочие доходы и расходы на 46,9%.

Прочие доходы и расходы за 2019 год

| Вид дохода (расхода) | Сумма дохода, тыс.руб. | Сумма расхода, тыс. руб. |
|---|------------------------|--------------------------|
| Предоставление имущества в аренду | 4 904 | 3 392 |
| Реализация покупных товаров | 1 259 | 1 181 |
| Возмещение убытков | 963 | - |
| Списание дебиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности | - | 657 |
| Возврат арендованных ТМЦ | 1 659 | - |
| Прочие | - | - |
| Услуги банка | - | 45 |
| Расходы на ведение реестра акционеров | - | 46 |
| Госпошлина | - | 50 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Расходы, связанные с выбытием основных средств | - | 71 |
| Прочие | - | 66 |
| Итого | 8 785 | 5 508 |

Финансовая деятельность ОАО "Зубово" в 2019 году была убыточной.

В результате этого, произошло уменьшение чистых активов ОАО «Зубово» на 5 813 тыс. руб. или 6,1%. Величина чистых активов по состоянию на 01.01.2020г. составляет 89 911 тыс. руб. Чистые активы намного превышают уставной капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов.

По состоянию на 31 декабря 2019 года:

- дебиторская задолженность ОАО «Зубово» составляет 31 966 тыс.руб., в том числе просроченная – 25 124 тыс.руб.;
- кредиторская задолженность ОАО «Зубово» составляет 5 313 тыс.руб., в том числе просроченная – 110 тыс. руб.

По сравнению с началом года дебиторская задолженность уменьшилась на 375 тыс.руб., кредиторская задолженность увеличилась в 1,8 раза – на 2370 тыс.руб.

Кредиторская задолженность не носит долгосрочного характера и отражает задолженность Общества перед поставщиками и подрядчиками по текущей деятельности.

Основные производственные фонды предприятия составляют:

- здания и сооружения;
- машины и оборудование;
- транспортные средства;
- другие виды основных средств.

По состоянию на 31 декабря 2019 года первоначальная стоимость основных средств ОАО «Зубово» составляет 86 882 тыс.руб., в т.ч. земельных участков – 37 547 тыс.руб., остаточная стоимость – 49 148 тыс.руб. в т.ч. земельных участков – 37 547 тыс.руб., сумма накопленной амортизации – 37734 тыс.руб.

Коэффициент износа амортизируемого имущества на 31.12.2019г. – 76 %.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Общество имеет объекты незавершенного строительства на сумму 20 472 тыс.руб.

4. Перспективы развития акционерного общества

ОАО «Зубово» ставит одной из задач увеличение выручки от сдачи собственного имущества в аренду и модернизацию объектов недвижимости в целях использования по назначению.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендах по акциям акционерного общества

Дивиденды за 2019 год Обществом не выплачивались.

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

Риск – это возможность наступления события, которое негативно повлияет на достижение целей Общества и его финансовое состояние.

Основной фактор финансового риска заключается в колебаниях цен на сырьевые товары, которые связаны в свою очередь с нестабильностью экономической ситуации в стране. Значительным фактором риска является влияние чрезвычайных ситуаций природного характера.

Изменения в политической ситуации, законодательстве, налоговом и нормативном регулировании оказывают влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества. Характер и частота таких изменений и риски с ними связанные, которые, как правило, не покрываются страхованием, непредсказуемы, так же как и их влияние на будущую деятельность организации и ее финансовое состояние.

Общество регулярно проводит анализ рисков, влияющих на основные цели его деятельности, включающий выявление событий, негативно повлиявших на результаты деятельности, и анализ принятых мер реагирования с оценкой остаточного риска.

Правовых рисков в деятельности Общества не усматривается.

7. 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

За 2019 год Обществом указанных сделок не совершалось.

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

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Дата совершения (одобрения) сделки | 28.03.2019г. |
| Вид и предмет сделки | Одобрение обществом сделки с заинтересованностью – заключение договора поручительства между ОАО «Зубово» и АО «Россельхозбанк», заключаемого в качестве обеспечения |

| | |
|--|--|
| | исполнения обязательств ОАО «Шемяк» по договору об открытии кредитной линии, заключаемого в 2019г. между ОАО «Шемяк» и АО «Россельхозбанк». |
| Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка | <p>- 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей</p> <p>- срок кредитования – 12 месяцев</p> <p>- целевое назначение – пополнение оборотных средств</p> <p>- стоимостные условия: льготная ставка – 5% годовых</p> <p>- коммерческая ставка – 13,6% годовых</p> <p>- увеличение АО «Россельхозбанк» в одностороннем порядке процентной ставки, предусмотренную Договором об открытии кредитной линии, не более чем на 2 (Два) процента годовых относительно ее размера, а также в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплате процентов, неустоек и иных сумм, предусмотренных законодательством РФ, связанных с признанием договора об открытии кредитной линии недействительным либо незаключенным.</p> <p>Договор поручительства является для ОАО «Зубово» сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.</p> <p>Заинтересованное лицо: акционер Фазлыев Азат Мадарисович является контролирующим лицом ОАО «Зубово» и ОАО «Шемяк».</p> <p>Поручительство предоставляется в полном объеме обязательств должника на срок 48 месяцев с момента подписания договора об открытии кредитной линии.</p> <p>ОАО «Зубово» обязуется отвечать перед Банком солидарно с ОАО «Шемяк» за исполнение последним своих обязательств по договору о предоставлении кредитной линии.</p> |
| Дата совершения сделки (заключения договора) | 28.03.2019г. |
| Сведения об одобрении сделки, в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность | Сделка одобрена |
| Категория сделки | Сделка с заинтересованностью |
| Орган управления, принявший решение об одобрении сделки | Заседание Совета директоров Общества |
| Дата принятия решения об одобрении сделки | 28.03.2019г. |
| Дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления, на котором принято решение об одобрении сделки | Протокол заседания Совета директоров №28/03-19 от 28.03.2019г. |
| 2. Дата совершения (одобрения) сделки | 25.06.2019г. |
| Вид и предмет сделки | Одобрение обществом сделки с |

| | |
|---|---|
| | <p>заинтересованностью – Одобрение заключения сделки в виде дополнительного соглашения к договору аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения от 14.11.2014г. № 14/11-14/Уф, заключенного между Обществом и ООО «УралАгро», об исключении из него земельных участков</p> |
| <p>Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение или прекращение которых направлена совершенная сделка</p> | <p>Одобрение заключения между Обществом и ООО «УралАгро» сделки в виде дополнительного соглашения к договору аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения от 14.11.2014 г. № 14/11-14/Уф, заключенному между Обществом и ООО «УралАгро», об исключении из него земельных участков, расположенных по адресу: установлено относительно ориентира, расположенных в границах участков. Почтовый адрес ориентира: 450000, Республика Башкортостан, Уфимский район, с/с Зубовский) с кадастровыми номерами 02:47:060801:465, 02:47:060801:466, 02:47:060801:468, 02:47:060801:469, 02:47:060801:470, 02:47:060801:471, 02:47:060801:472, 02:47:060801:473, 02:47:060801:474, 02:47:060801:475, 02:47:060801:476, 02:47:060801:477, 02:47:060801:478, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым № 02:47:060801:289; земельного участка с кадастровым номером 02:47:061001:219, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенных в границах участков. Почтовый адрес ориентира: 450000, Республика Башкортостан, Уфимский район, образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым № 02:47:061001:95.</p> <p>В заключении указанной сделки заинтересованы следующие лица:</p> <p>1) Фазлыев Азат Мадарисович. Косвенно через ООО «Ларинвест» (38%), ООО УК «Иком» (7,5%) , ООО «Акцепт» (14%) и напрямую (14%) Фазлыев А.М. имеет долю участия в ООО «УралЛЦ» (73,5%), который выступает единственным участником в отношении ООО «Уралинвест». При этом ООО «Уралинвест» имеет долю участия в ООО «УралАгро» в размере 52%. Фазлыев А.М. имеет долю участия в размере 93,6% в ОАО «Зубово», выступающем в качестве единственного участника в отношении Общества.</p> <p>2) Ларионова Ильсёяр Анваровна. Является членом совета директоров ОАО «Зубово», директором ООО УК ИП «Нижегородский», с одной стороны, директором ООО</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>«Уралинвест», являющегося участником ООО «УралАгро» с долей участия 52%, с другой стороны.</p> <p>3) Морозов Алексей Егорович. Является членом совета директоров ООО «УралАгро» и ОАО «Зубово», при том, что указанные органы принимают решение об одобрении сделки с обеих сторон. Также занимает должность генерального директора в ООО «Бухинформ», являющемся участником ООО «УралАгро» с долей участия 47%.</p> <p>4) Иванов Игорь Валерьевич. Является членом совета директоров ООО «УралАгро» и ОАО «Зубово», при том, что указанные органы принимают решение об одобрении сделки с обеих сторон.</p> <p>Общая площадь исключаемых из аренды земельных участков составляет 214 816 кв.м. Арендная плата составляет 348 руб/кв.м, в т.ч. НДС, в год за 1 га. За период с 01.07.2019 г. по 07.10.2063 г. сумма арендной платы составит за эти участки 323 462,27 рублей или 2,088% от балансовой стоимости имущества Общества, составляющей на последнюю отчетную дату 15 492 т.р. Следовательно, данная сделка не является крупной.</p> |
| Дата совершения сделки (заключения договора) | 25.06.2019г. |
| Сведения об одобрении сделки, в случае, когда такая сделка является крупной сделкой или сделкой, в совершении которой имелась заинтересованность | Сделка одобрена |
| Категория сделки | Сделка с заинтересованностью |
| Орган управления, принявший решение об одобрении сделки | Заседание Совета директоров Общества |
| Дата принятия решения об одобрении сделки | 25.06.2019г. |
| Дата составления и номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления, на котором принято решение об одобрении сделки | Протокол заседания Совета директоров №25/06-19 от 25.06.2019г. |

9. Состав совета директоров акционерного общества

1. Фамилия, имя, отчество: **Иванов Игорь Валерьевич**

Год рождения: **1963**

Сведения об образовании: **высшее**

Должности, занимаемые в Обществе и других организациях:

Организация: **ООО «Уральский лизинговый центр»**

Должность: **генеральный директор**

Организация: **ОАО «Зубово»**

Должность: **член Совета директоров**

Доля участия данного лица в уставном капитале Общества: *доли не имеет*
Доля обыкновенных акций, принадлежащих данному лицу: *доли не имеет*

2. Фамилия, имя, отчество: *Хисамутдинов Игорь Ниязович*

Год рождения: *1976*

Образование: *высшее*

Должности, занимаемые в Обществе и других организациях:

Организация: *ООО «Уральское агентство инвестиций»*

Должность: *генеральный директор*

Организация: *ОАО «Зубово»*

Должность: *член Совета директоров*

Доля участия данного лица в уставном капитале Общества: *доли не имеет*

Доля обыкновенных акций, принадлежащих данному лицу: *доли не имеет*

3. Фамилия, имя, отчество: *Ларионова Ильсеяр Анваровна*

Год рождения: *1966*

Образование: *высшее*

Должности, занимаемые в Обществе и других организациях:

Организация: *ООО «СтроительГрупп»*

Должность: *директор*

Организация: *ОАО «Зубово»*

Должность: *член Совета директоров*

Доля участия данного лица в уставном капитале Общества: *доли не имеет*

Доля обыкновенных акций, принадлежащих данному лицу: *доли не имеет*

4. Фамилия, имя, отчество: *Морозов Алексей Егорович*

Год рождения: *1955*

Образование: *высшее*

Должности, занимаемые в Обществе и других организациях:

Организация: *ООО «Бухинформ»*

Должность: *генеральный директор*

Организация: *ОАО «Зубово»*

Должность: *член Совета директоров*

Доля участия данного лица в уставном капитале Общества: *доли не имеет*

Доля обыкновенных акций, принадлежащих данному лицу: *доли не имеет*

5. Фамилия, имя, отчество: *Галиахметов Аниль Ханифович*

Год рождения: *1984*

Образования: *высшее*

Должности, занимаемые в Обществе и других организациях:

Организация: *ООО «УралЛЦ»*

Должность: *юрисконсульт*

Организация: **ОАО «Зубово»**

Должность: **член Совета директоров**

Доля участия данного лица в уставном капитале Общества: **доли не имеет**

Доля обыкновенных акций, принадлежащих данному лицу: **доли не имеет**

10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (Управляющем управляющей организации) акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества

Лицо, исполняющее функции единоличного исполнительного органа Общества:

Генеральный директор: **Галиахметов Аниль Ханифович**

Год рождения: **1984**

Образование: **высшее**

Время пребывания в должности: **с 26 марта 2016 года**

Доля участия данного лица в уставном капитале Общества: **доли не имеет**

Доля обыкновенных акций, принадлежащих данному лицу: **доли не имеет**

11. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа, и каждого члена совета директоров акционерного общества по результатам отчетного года

Все виды вознаграждения, выплаченные членам Совета директоров в 2019 году:

Заработная плата: **0,00 руб.**

Премии: **0,00 руб.**

Комиссионные: **0,00 руб.**

Льготы и/или иные компенсационные расходы: **0,00 руб.**

Иные имущественные предоставления: **0,00 руб.**

Вознаграждение (заработная плата) Генерального директора Общества за осуществление полномочий единоличного исполнительного органа Общества определяется в соответствии с трудовым договором (контрактом).

12. Сведения о соблюдении акционерным обществом Кодекса корпоративного поведения

Кодекс корпоративного поведения не принимался.

13. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным документом акционерного общества

Иная информация отсутствует.

Генеральный директор
ОАО «Зубово»

Галиахметов А.Х.

Главный бухгалтер

Ишбулатова Э.Х.