

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
АО АФ «Кавказ»
«23» апреля 2026 года
Протокол общего годового собрания акционеров
АО АФ «Кавказ»
от «23» апреля 2026 года

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества Агрофирма «Кавказ»

По итогам 2025 финансового года

Краснодарский край,
город-курорт Анапа
2026 год

ПРЕАМБУЛА

Полное фирменное наименование: Акционерное общество Агрофирма «Кавказ»

Сокращенное фирменное наименование: АО АФ «Кавказ»

Зарегистрировано Администрацией Анапского района 28.12.1992 года за № 437, запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 06.12.2002 года за основным государственным регистрационным номером 1022300519780, ИНН 2301013825, местонахождение: 353412; Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка, ул. Калипина, д. 71, помещение №6 (далее по тексту – также Общество).

1. Положение Общества в отрасли. Приоритетные направления деятельности Общества

Основными направлениями деятельности Общества, вместе с рядом других, в соответствии с Уставом Общества являются:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Деятельность по проведению финансового аудита;
- Деятельность по оказанию услуг в области бухгалтерского учета;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения;
- Исследование конъюнктуры рынка;
- 2 Деятельность по изучению общественного мнения.

В течение всего 2025 г. деятельность организации не велась, в связи с этим обстоятельством отсутствовал объект обложения следующими налогами:

- налог на прибыль;
- НДС.

Вся деятельность в 2025 году была направлена на:

- оптимизацию расходов Общества,
- работе по погашению дебиторской и кредиторской задолженности,
- разработку Бизнес-плана по выводу предприятия из кризисного состояния.

2. Отчет о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 составляет 10 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 и 2023 гг. уставный капитал Общества полностью оплачен. Количество обыкновенных именных акций – 17 799 шт., форма выпуска акций – бездокументарная, номинальная стоимость одной акции – 0,57 рублей. В 2025 году состав акционеров не менялся.

Наименование акционера	На 31.12.2025		На 31.12.2024	
	доля, %	Количество акций (обыкновенных именных)	доля, %	Количество акций (обыкновенных именных)
ООО «ПромоРезерв»	92.2	16 410	92.2	16 410
Физические лица	7.8	1 389	7.8	1 389
Итого	100%	17 799	100%	17 799

Отдельные показатели по приоритетным направлениям деятельности Общества в 2025 году приведены ниже:

ТРУД И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА:

Наименование показателя	Ед.изм.	Сумма
Фактически израсходовано на выплату заработной платы, в т.ч.:	тыс.руб	73
работникам Административно-управленческого персонала	тыс.руб	73

Ниже приведены сравнительные показатели основных статей баланса Общества по итогам 2025 и 2024 годов:

Наименование показателя	2025 год	2024 год
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг за минусом НДС, акцизов и иных обязательных платежей (тыс. руб.)	-	-
Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
Внеоборотные активы (тыс. руб.)	13 973	13 914
Оборотные активы (тыс. руб.)	100	77
Дебиторская задолженность (тыс. руб.)	9	2
Кредиторская задолженность (тыс. руб.)	12 779	12 665

3. Перспективы развития Общества

В 2026 году планируются следующие этапы развития Общества:

1. Смена основных направлений и видов деятельности предприятия, в частности:
 - Деятельность в сфере бухгалтерского учета и аудита;
 - Управление недвижимым имуществом;
2. Проработка и внедрение Бизнес-плана по выводу предприятия из кризисного состояния.
3. Привлечение инвесторов.

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

В 2025 году дивиденды по размещенным акциям Общества не начислялись и не выплачивались.

5. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Основными факторами риска для Общества являются:

- Финансовые риски.
Возможные финансовые риски, отражающиеся на деятельности Общества:
- Требования кредиторов по досрочному погашению задолженности;
- Недостаток оборотных средств Общества.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

В 2025 году Обществом не совершались следующие сделки, требующие предварительного одобрения в соответствии с Уставом Общества:

7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

В 2025 году Обществом не совершались сделки, в отношении которых имеется заинтересованность. В 2025 г. связанными сторонами для АО «АФ «Кавказ» являлись:

- юридические лица: ООО «ПромоРезерв»
- физические лица: Осипов К.С.

В 2025 г. Акционер в целях финансирования и поддержания деятельности Общества передал в имущество Общества денежные средства 17.01.2025 в сумме 40.0 т.р., 27.03.2025 в сумме 130.0 т.р., а генеральному директору Осипову К.С. выплачивалась только заработная плата согласно трудового договора б/н от 22.01.2021 г.

8. Состав Совета директоров Общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями Общества в течение отчетного года

В период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. членами Совета директоров являлись:

1. Гутылина Ирина Владимировна, 16.05.1981 года рождения.
2. Кульбеда Евгения Сергеевна, 22.02.1987 года рождения.
3. Вострокнутова Янина Олеговна, 29.05.1984 года рождения.
4. Шашерина Алена Сергеевна, 09.10.1987 года рождения.
5. Толисвейбер Наталья Викторовна, 27.10.1967 года рождения.

9. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества в течение отчетного года

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор.

В период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. генеральным директором АО АФ «Кавказ» являлся Осипов Кирилл Сергеевич.

10. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества и каждого члена Совета директоров по результатам отчетного года.

В соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом Общества решение об определении размера вознаграждения членов Совета директоров принимается общим собранием акционеров.

В 2025 году соответствующие решения не принимались, в связи с чем вознаграждения членам Совета директоров не выплачивались.

Вознаграждение Генеральному директору Общества выплачивалось в соответствии со штатным расписанием и трудовым договором, заключенным с ним при вступлении в должность.

11. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об обществе.

Акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

Практика в Обществе корпоративного поведения обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории). Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Информационная политика Общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об Обществе.

Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, о крупных акционерах Общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

В Обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Практика корпоративного поведения Общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, и поощряет активное сотрудничество Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов общества, стоимости акций и иных ценных бумаг общества, создания новых рабочих мест.

Для обеспечения эффективной деятельности Общества генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов Общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится Общество.

Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников Общества в эффективной работе Общества.

Практика корпоративного поведения Общества обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

Деятельность Общества осуществляется с соблюдением требований, установленных Кодексом корпоративного поведения.

Генеральный директор АО АФ «Кавказ»



К.С. Осипов