

УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 25.05.2023 г. № б/н)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Годовым общим собранием акционеров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 29.06.2023 г. № б/н)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества «Специализированный застройщик «Заречье»
за 2022 год

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» -
управляющей организации
АО «Специализированный застройщик «Заречье»



В.А. Третьяков

Настоящий годовой отчет Акционерного общества АО «Специализированный застройщик «Заречье» (предыдущие наименования – ПАО «Заречье», ОАО «Заречье», АООТ «Заречье», далее — Общество) за 2022 год составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», Положение Банка России от 16 ноября 2018 г. № 660-П «Об общих собраниях акционеров», иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Устава Общества.

1. Общие сведения об Обществе

1.1. Firmenное наименование Общества

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье».

Сокращенное фирменное наименование: АО «Специализированный застройщик «Заречье».

1.2. Адрес места нахождения Общества

115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 6, пом. I, оф. 32

1.3. Сведения о государственной регистрации Общества

Общество создано 01 февраля 1993 г. в результате приватизации государственного предприятия — Комбината древесноволокнистых плит холдинговой компании «Моспромстройматериалы» в соответствии с Планом приватизации, утвержденным 05 ноября 1992 г. Комитетом по управлению имуществом города Москвы (далее — План приватизации), и зарегистрировано Филиалом № 2 Московской регистрационной палаты за регистрационным номером 018.973.

Сведения об Обществе внесены в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по городу Москве 19 декабря 2002 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739830777, ИНН 7723089807.

1.4. Сведения об уставном капитале Общества

Уставный капитал Общества составляет 53 457 (Пятьдесят три тысячи четыреста пятьдесят семь) руб.

Обществом размещено 267 285 (Двести шестьдесят семь тысяч двести восемьдесят пять) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 0,2 (Ноль целых и 2/10) руб. каждая.

Государственный регистрационный номер выпуска акций: 1-01-09996-А от 15 июня 2010 г.

Уставный капитал Общества на дату составления настоящего годового отчета оплачен полностью.

Ценные бумаги Общества к обращению на фондовой бирже не допущены, договор с организатором торговли о листинге акций Общества не заключался.

1.5. Сведения о крупнейших акционерах Общества по состоянию на конец отчетного периода

По состоянию на 31 декабря 2022 г. общее количество акционеров Общества составило 135 лиц, в том числе 1 счет юридического лица, 134 счета физических лиц и 1 счет совместного владения на 2 физических лица.

По состоянию на конец отчетного периода в состав акционеров Общества входили следующие лица, владеющие не менее чем 5 % обыкновенных акций Общества:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Новое поле» ОГРН 1127746081198.

Адрес места нахождения: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб. 1в.

Размер доли принадлежащих акционеру акций Общества: 96,768618%.

Уведомления о заключенных между акционерами Общества акционерных соглашениях, предусмотренные ст. 32.1 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», на дату составления и предварительного утверждения Советом директоров Общества настоящего годового отчета в Общество не поступали.

1.6. Сведения о составе Совета директоров Общества

В период с 01 января 2022 года по 27 июня 2022 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 30 июня 2021 г. (протокол от 30.06.2021, № б/н) в следующем составе:

- 1) Джеймс Корриган;
- 2) Копылков Максим Михайлович;
- 3) Соловых Андрей Викторович;
- 4) Гудзь Алексей Иванович;
- 5) Комаров Олег Валентинович.

В период с 28 июня 2022 года по 31 декабря 2022 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 28 июня 2022 г. (протокол от 28.06.2022, № б/н) в следующем составе:

- 1) Харитонцев Ярослав Егорович;
- 2) Копылков Максим Михайлович;
- 3) Соловых Андрей Викторович;
- 4) Гудзь Алексей Иванович;
- 5) Комаров Олег Валентинович.

Копылков Максим Михайлович

Год рождения: 1973.

Образование: высшее.

Место работы: ООО УК «ГК «МИЦ».

Наименование должности по основному месту работы: Финансовый директор.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 28 июня 2022 г. № б/н) М.М. Копылков является Председателем Совета директоров Общества.

Соловых Андрей Викторович

Год рождения: 1982

Образование: высшее.

Место работы: ООО «Специализированный застройщик Дудкино».

Наименование должности по основному месту работы: Заместитель генерального директора по правовым вопросам.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 28 июня 2022 г. № б/н) А.В. Соловых является Секретарем Совета директоров Общества.

Гудзь Алексей Иванович;

Год рождения: 1973.

Образование: высшее.

Место работы: ИП Гудзь А.И.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

Комаров Олег Валентинович

Год рождения: 1967.

Образование: высшее.

Место работы: ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ».

Наименование должности по основному месту работы:

Руководитель отдела.

Гражданство: Российская Федерация.

Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

Корриган Джеймс;

Год рождения: 1977.

Образование: высшее.

Место работы: ООО «СБИ»

Наименование должности по основному месту работы:
Управляющий директор.
Гражданство: Ирландии.
Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

Харитонцев Ярослав Егорович;

Год рождения: 1984.
Образование: высшее.
Место работы: ООО «СБИ»
Наименование должности по основному месту работы:
Управляющий директор.
Гражданство: Российская Федерация
Доля участия члена Совета директоров в уставном капитале Общества — 0 %.

В отчетном году членами Совета директоров Общества не совершались сделки с акциями Общества.

1.7. Сведения о единоличном исполнительном органе Общества

В течение 2022 года управляющей организацией Общества являлось ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ», действующее на основании решения внеочередного общего собрания акционеров Общества (Протокол от 08 декабря 2014 г. № б/н), Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации от 19 декабря 2014 г. № 107, в соответствии с Решением ФАС России от 08 декабря 2014 г. № АЦ/50188/14 с 19 декабря 2014 г., решения общего собрания участников ООО «МИЦ-Инвест» от 19 января 2017 г. (Протокол от 19 января 2017 г. № б/н), решения Совета директоров Общества от 15.11.2021 года (Протокола от 15.11.2021 года №б/н).

1.8. Сведения о вознаграждении органов управления и контроля Общества в течение отчетного года

Размер вознаграждения управляющей организации Общества в отчетном году определялся на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации от 19 декабря 2014 г. № 107 и составлял 1 000 (Одна тысяча) руб. ежемесячно, включая все налоги.

Совокупный размер вознаграждения управляющей организации Общества – ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ», выплаченных за период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г., составил 12 000,00 (Двенадцать тысяч) руб., включая все налоги.

Вознаграждения членам Совета директоров, членам Ревизионной комиссии Общества в отчетном году не выплачивались.

1.9. Сведения о реестродержателе Общества

В период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. реестродержателем (регистратором), осуществляющим ведение реестра владельцев именных ценных бумаг (акций) Общества, являлось – Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС» (сокращенное наименование – АО «СТАТУС», ОГРН 1027700003924, ИНН 7707179242).

1.10. Сведения об аудиторе Общества

На основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 30 июня 2021 г. (протокол от 30.06.2021, № б/н) аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ ГРУП» (ОГРН 1027700560623, ИНН 7726291521).

1.11. Сведения о Ревизионной комиссии Общества

На основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 28 июня 2022 г. (протокол от 28.06.2022, № б/н) членами Ревизионной комиссии Общества являются:

- 1) Ерёмкина Анна Владимировна;
- 2) Прокофьева Елена Владимировна;
- 3) Самойлова Екатерина Юрьевна.

2. Анализ корпоративной деятельности Общества в отчетном году

2.1. Отчет о деятельности Совета директоров Общества в 2022 году

За отчетный период Советом директоров Общества были проведены заседания в соответствии с утвержденным планом работы Совета директоров, а также внеочередные заседания, проводившиеся по мере возникновения вопросов, связанных с текущей финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Совет директоров на своих заседаниях принимал решения по вопросам в рамках своей компетенции, в том числе:

- о предварительном утверждении годового отчета Общества;
- об утверждении отчета о крупных сделках, о сделках в совершении которых имеется заинтересованность;
- о созыве годового (очередного) общего собрания акционеров Общества;
- о даче общему собранию акционеров Общества рекомендаций о распределении прибыли Общества;
- о выдвижении кандидатов для избрания в Совет директоров и Ревизионную комиссию Общества;
- о выдвижении кандидата для утверждения аудитором Общества;
- об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность;
- о созыве внеочередного общего собрания акционеров Общества по вопросам переизбрания членов Совета директоров Общества и одобрения крупных сделок;
- об утверждении отчета об итогах предъявления акционерами Общества заявлений о продаже принадлежащих им акций;
- по иным вопросам финансово-хозяйственной деятельности Общества.

При принятии решений все члены Совета директоров действовали в интересах Общества. Оснований сомневаться в добросовестности действий членов Совета директоров, предполагать наличие у них конфликта интересов, не позволяющего действовать в интересах Общества, иных отрицательных факторов, влияющих на обоснованность принимаемых решений или позволяющих допускать возможность ненадлежащего выполнения ими своих обязанностей, нет. Все члены Совета директоров обладают необходимыми личностными качествами, безупречной репутацией, знаниями, навыками и опытом для принятия взвешенных, профессиональных решений по вопросам деятельности Общества, относящимся к компетенции Совета директоров.

2.2. Отчет о выплате дивидендов по акциям Общества

В отчетном периоде дивиденды Обществом не выплачивались на основании рекомендации Совета директоров Общества по распределению прибыли Общества за 2021 год (Протокол от 25 мая 2022 г. № б/н) и решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 28 июня 2022 года №б/н (Протокол от 28 июня 2022 года №б/н).

2.3. Изменение уставного капитала Общества за отчетный год

В отчетном году акционерами Общества не принимались решения об изменении размера уставного капитала Общества, изменение размера уставного капитала Общества не осуществлялось.

2.4. Перечень крупных сделок, совершенных Обществом в отчетном году

В отчетном 2022 году Обществом были заключены следующие крупные сделки, одобренные на внеочередном общем собрании акционеров 20.02.2023 года:

Сделка 1: Договор последующего залога (ипотеки) недвижимого имущества и права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0003012:74, заключенный 28 июня 2022 года между Обществом и ООО «Сбербанк Инвестиции» ИНН 5032229441 (Залогодержатель).

Сделка 2: Генеральное соглашение № 380F00DME об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии от 23.12.2022 года между Обществом и ПАО СБЕРБАНК.

Сделка 3 Договор 380F00DME-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 23.12.2022 года, в редакции Дополнительного соглашения №1 от 27.12.2022 года.

Сделка 4. Договор ипотеки №380F00DME-001/И1 от 27.12.2022 года.

2.5. Перечень сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, совершенных Обществом в отчетном году

23 декабря 2022 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» Третьякова В.А., являющегося Генеральным директором стороны сделки - ООО УК «ГК «МИЦ» ИНН 7727606982, АО «Специализированный застройщик «Хорошевская-19» ИНН7714011554, заинтересованность члена совета директоров

Общества – Копылкова М.М., являющегося Генеральным директором стороны сделки – ООО «МИЦ-Развитие» ИНН 9705147633, а именно заключено соглашение №380F00DME-001 кредиторов о порядке удовлетворения их требований к должнику, в редакции дополнительного соглашения №1 от 03.03.2023 года, Дополнительного соглашения №2 от 15.03.2023 года.

Сделка не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

27 апреля 2022 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» Третьякова В.А., являющегося Генеральным директором стороны сделки - ООО УК «ГК «МИЦ» (Займодавец) ИНН 7727606982, а именно заключен договор займа на сумму 100 000 000 рублей со сроком возврата до 27.04.2027 года.

Сделка не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

06 апреля 2022 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» Третьякова В.А., являющегося Генеральным директором стороны сделки - ООО УК «ГК «МИЦ» (Займодавец) ИНН 7727606982, а именно заключен договор займа на сумму 144 200 000 рублей со сроком возврата до 30.03.2027 года, в редакции дополнительного соглашения от 25 июля 2022 года и дополнительного соглашения от 31 августа 2022 года.

Сделка не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

20 июля 2022 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность члена Совета директоров Общества – Копылкова М.М., являющегося Генеральным директором стороны сделки - ООО «МИЦ-Развитие» (Заемщик) ИНН 9705147633, а именно заключен договор займа на сумму 30 000 000 рублей со сроком возврата до 20.07.2027 года.

Сделка не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

04 апреля 2023 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» Третьякова В.А., являющегося Генеральным директором стороны сделки - ООО УК «ГК «МИЦ» (Займодавец) ИНН 7727606982, а именно заключен договор займа на сумму 30 000 000 рублей со сроком возврата до 04.04.2028 года.

Сделка не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

21 февраля 2023 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность члена Совета директоров Общества – Копылкова М.М., являющегося Генеральным директором стороны сделки - ООО «МИЦ-Развитие» (Займодавец) ИНН 9705147633, а именно заключен договор займа на сумму 40 000 000 рублей со сроком возврата до 21.02.2028 года.

Сделка не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

20 февраля 2023 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность члена Совета директоров Общества – Копылкова М.М., являющегося Генеральным директором стороны сделки - ООО «Новое поле» (Заемщик) ИНН 7734673563, а также лица, имеющего право давать обязательные для Общества указания – ООО «Новое поле», являющегося акционером Общества с долей владения 96,768% акций, а именно заключен договор займа на сумму 2 129 405 944 рублей со сроком возврата до 20.02.2028 года.

2.6. Сведения о размещенных Обществом акциях, поступивших в распоряжение Общества

В отчетном году сделок с акциями Общества не производилось.

2.7. Сведения об участии Общества в других юридических лицах

По состоянию на конец отчетного года Общество не участвует в других юридических лицах.

2.8. Сведения о регистрации Устава Общества.

В отчетном году изменений Устава Общества не утверждалось.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества в отчетном году по приоритетным направлениям его деятельности (анализ результатов хозяйственной деятельности Общества)

3.1. Приоритетные направления деятельности Общества в отчетном году

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2022 году являлись:

1) деятельность по комплексному освоению земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, вл. 90 (далее — Земельный участок). Земельный участок принадлежит

Обществу на праве аренды на основании Договора аренды от 28 февраля 2006 г. № М-04-030181, заключенного между Обществом (Арендатор) и Департаментом земельных ресурсов города Москвы (Арендодатель) на срок до 05 мая 2030 г.

2) деятельность, направленная на подготовку к строительству Объекта - многоэтажного жилого комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: ул. Шоссейная, владение 90, г. Москва, Российская Федерация.

3) деятельность, направленная привлечение финансирования проектных и предпроектных работ по строительству Объекта.

3.2. Положение Общества в отрасли

Общество представляет собой производственно-складской комплекс, созданный на базе бывшего деревообрабатывающего завода, построенного в 1960–1970-х гг., расположенный на Земельном участке на берегу Москвы-реки.

Общая площадь Земельного участка — 14,18 га, кадастровый номер — 77:04:0003012:74, вид разрешенного использования — «для эксплуатации производственных зданий».

Принадлежащее Обществу право аренды Земельного участка ограничено условиями, связанными с особым режимом использования Земельного участка (его части) и обязанностью обеспечивать доступ третьих лиц к зданиям, расположенным на Земельном участке.

Общество осуществляет деятельность, направленную на подготовку к строительству Объекта - многоэтажного жилого комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: ул. Шоссейная, владение 90, г. Москва, Российская Федерация и на привлечение финансирования проектных и предпроектных работ по строительству Объекта.

3.3. Краткое описание хозяйственной деятельности Общества в отчетном году

Деятельность по комплексному освоению Земельного участка

Основным направлением деятельности Общества является деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в качестве заказчика-застройщика по договору с юридическим лицом.

Для осуществления функции технического заказчика Общество привлекает компанию ООО «УК «ГК МИЦ» на основании Договора на выполнение функций технического заказчика № 05/2019-Зар от 06.05.2019г.

ООО «УК «ГК МИЦ» является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация «СРО «ЛИГА ИЗЫСКАТЕЛЕЙ», рег. номер в реестре членов СРО № 201, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация «СРО «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», рег. номер в реестре членов СРО № 285, дата регистрации 30.06.2017г.;
- Ассоциация «СРО «АЛЪЯНС СТРОИТЕЛЕЙ», рег. номер в реестре членов СРО № 708, дата регистрации 30.06.2017г.

В 2022 году Общество продолжило комплексное освоение Земельного участка и подготовку его к строительству, которая предусматривает в числе прочего: разработку, оформление и согласование всей необходимой документации, снос имеющихся строений (при необходимости) и последующее строительство объектов нежилого, жилого, смешанного назначения, объектов соцкультбыта и связанных с ними инженерных сетей, необходимых для технического обеспечения перечисленных объектов (далее — Проект). При реализации Проекта застройщиком Земельного участка будет выступать Общество.

3.4. Объемы производства и реализации основной продукции в 2022 году

Наименование продукции	Ед.	Производство		Реализация	
		в натуральном выражении	в стоимостном выражении без НДС, тыс. руб.	в натуральном выражении (среднемесячный объем площадей)	в стоимостном выражении без НДС, тыс. руб.
Сдача в аренду помещений	кв. м	—	—	-	-

Сдача в аренду открытых площадок	кв. м	–	–	-	-
----------------------------------	-------	---	---	---	---

3.5. Объемы потребленных Обществом в 2022 году энергетических ресурсов

№ n/n	Наименование энергетического ресурса	Объем в натуральном выражении	Объем в денежном выражении без НДС, тыс. руб.
1	Электроэнергия, кВт*ч	-	3 779
2	Дизельное топливо, тонн	-	-

4. Анализ финансовых результатов деятельности Общества в отчетном году

4.1. Учетная политика и бюджет Общества

Бухгалтерский учет в Обществе в 2022 году велся согласно принятой учетной политике, составленной на основании действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в том числе на основании:

- 1) Федерального закона от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- 2) Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 34н;
- 3) Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 31 октября 2000 г. № 94н.

Изменения (корректировки) в бюджет Общества на 2022 год не вносились.

4.2. Целевые показатели деятельности Общества в 2022 году

4.2.1. По итогам 2022 года Общество вышло на представленные ниже целевые показатели деятельности.

Показатели	План, 2022 год	Факт, 2022 год	Факт, 2021 год	Абсолютное отклонение от 2020 года
Выручка (без НДС), тыс. руб.	0	0	60 422	- 60 422
Выручка по постоянной аренде, тыс. руб. (без НДС)	0	0	54 504	- 54 504
Валовая прибыль, тыс. руб.	-	-	16 996	- 16 996
ЕВИТДА, тыс. руб.	-	-	5 105	- 5 105
Валовая рентабельность продаж, %	-	-	28	- 28
Рентабельность по ЕВИТДА, %	-	-	8	- 8
Общая площадь, кв. м	-	-	23 290,5	- 23 290,5
Доля арендопригодных площадей, %	-	-	40	- 40
Доля сданных площадей от арендопригодных, %	-	-	75,0	- 75

4.2.2. Источники финансирования Общества в 2022 году

В 2022 году источником финансирования Общества являлись собственные денежные средства, полученные займы.

4.3. Отчет о финансовых результатах Общества за 2022 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки по форме № 2	2021 год	2022 год
-------------------------	-------------------------	----------	----------

Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом НДС)	2010	60 422	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	2120	(43 426)	-
Валовая прибыль	2100	16 996	-
Коммерческие расходы	2110	-	-
Управленческие расходы	2220	(23 071)	-
Прибыль (убыток) от продаж (строки 010-020-030-040)	2200	(6 075)	-
Проценты к получению	2320	8 924	17 437
Проценты к уплате	2330	(5 624)	(16 096)
Прочие доходы	2340	8 093	40
Прочие расходы	2350	(11 155)	(6 859)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(5 837)	(5 487)
Текущий налог на прибыль	2410	(3 123)	(2 095)
в том числе постоянные налоговые обязательства	2421	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	568	2 241
Прочие	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	6 028	3 383

4.4. Финансовые показатели Общества за 2022 год

тыс. руб.

№ n/n	Наименование показателя	2021 год	2022 год	Изменение 2022 года к 2021 году
1	Внеоборотные активы предприятия	173 522	205 003	+ 31 481
2	Стоимость основных средств	29 267	28 401	- 866
3	Стоимость оборотных активов	570 282	1 043 348	+ 473 066

4.5. Динамика перечисления налогов и страховых взносов в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды за 2022 год

1. Задолженность перед бюджетами всех уровней по состоянию на 31 декабря 2022 г. являлась текущей и была погашена в установленные законодательством сроки:

№ n/n	Наименование налога	По состоянию на 01 января 2022 г.		По состоянию на 31 декабря 2022 г.	
		переплата	задолженность	переплата	задолженность
1	Налог на добавленную стоимость	-	676 657,48	-	-
2	Налог на прибыль	1 577 746,00	-	1 423 287,15	-
3	Налог на имущество	-	1 297 642,00	-	5 026 674,05
4	НДФЛ	34	-	34	-
5	Плата за пользование водными объектами	-	-	-	-
6	Налог на доходы физических лиц	-	-	-	-
7	Плата за выбросы вредных веществ НВОС	293,08	-	-	-
8	Плата за аренду земли	-	-	-	-
9	Транспортный налог	-	11 017,00	-	5 850,00
10	Прочие	-	-	-	-
Итого		1 578 073,08	1 985 316,48	1 423 321,15	5 032 524,05

2. Текущая задолженность по страховым взносам, срок уплаты по которой не истек:

руб.

№ n/n	Наименование	Задолженность (переплата) на 01 января 2022 г.	Задолженность (переплата) на 31 декабря 2022 г.
1	Страховые взносы на обязательное социальное страхование	- 370,96	-
2	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	- 4825,04	220
3	Страховые взносы на обязательное медицинское страхование	-1767,80	-
4	Страховые взносы от несчастных случаев на производстве	-210,60	-
Итого		- 7 174,40	220,00

4.6. Сведения о стоимости чистых активов Общества

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года	По итогам 2022 года
1	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	342 385	336 357	332 974
2	Уставный капитал, тыс. руб.	53	53	53
3	Стоимость чистых активов на 1 акцию, тыс. руб.	1,2600	1,2590	1,2515

По состоянию на 31 декабря 2022 г. стоимость чистых активов Общества превышает размер уставного капитала Общества.

4.7. Сведения о расходах на социальное развитие Общества

тыс. руб.

№ n/n	Наименование статьи расхода	2021 год	2022 год
1	1.1. Текущие затраты за счет прибыли:	94	-
	материальная помощь	94	-
	содержание объектов соцкультбыта	-	-
	благотворительная помощь, финансирование спортивных и культурных мероприятий	-	-
	1.2. Расходы по коллективному договору:	108	-
	медицинское обслуживание	-	-
	выплата пособий	-	-
	организация летнего отдыха детей	-	-
	дополнительный отпуск	-	-
	единовременные выплаты	108	-
новогодние подарки детям	-	-	
2	Затраты на подготовку кадров предприятия	-	-
3	Содержание детей в ДДУ	-	-
4	Прочие	-	-
Итого расходов за счет прибыли		202	-

4.8. Сведения о кредиторской задолженности Общества за 2022 год

тыс. руб.

Наименование показателя	На начало года	На конец года
Краткосрочная — всего, в том числе:	5 508	7 953

- задолженность перед поставщиками	515	1 848
- задолженность перед покупателями	5 706	673
- задолженность перед персоналом	-	-
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-
- задолженность по налогам и сборам	1 985	5 037
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	263	263
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-
- оценочные обязательства (резерв по отпускам)	39	132
Долгосрочная (ОНО) — всего	-	-
Итого кредиторская задолженность	5 508	7 953

4.9. Сведения о дебиторской задолженности Общества за 2022 год

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочная — всего, в том числе:	45 173	3 371
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	3 319	457
- расчеты с покупателями и заказчиками	488	-
- расчеты по налогам и сборам	1 578	1 423
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-
- авансы выданные	-	-
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	39 788	1 491
- расчеты с персоналом по оплате труда	-	-
Долгосрочная — всего	-	-
Итого дебиторская задолженность	45 173	3 71

4.10. Сведения о финансовых вложениях Общества, квалифицируемых как денежные эквиваленты

Структура финансовых вложений Общества с указанием срока погашения по итогам 2022 года:

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	155 200	181 839
размещение на депозит	-	-
Долгосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	-	-
Итого	155 200	181 839

4.11. Сведения о финансовых обязательствах Общества

Структура финансовых обязательств Общества с указанием срока погашения по итогам 2022 года:

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочные — всего, в том числе:	-	-
займы полученные	-	-
проценты по займам полученным	-	-
Долгосрочные — всего, в том числе:	395 519	866 822
займы полученные	375 319	780 268

проценты по займам полученным	20 200	86 554
Итого	395 519	866 822

4.12. Социальные показатели

№ n/n	Наименование показателя	2021 год	2022 год	Изменение за год
1	Среднесписочная численность работников (с внешними совместителями), человек	33	4	-29
2	Фонд оплаты труда, тыс. руб.	13 342	1 564,7	-11 777,30
3	Среднемесячная заработная плата работников, руб.	33,69	32,60	- 1,10
4	Отчисления на социальные нужды, тыс. руб., в том числе:	2 501	312	-2 189
	4.1. страховые взносы на обязательное социальное страхование	82	12	-70
	4.2. страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	1 671	210	-1 461
	4.3. страховые взносы на обязательное медицинское страхование	668	80	-588
	4.4. в страховые взносы от несчастных случаев на производстве	80	10	-70
5	Задолженность перед персоналом организации, тыс. руб.	-	-	-

4.13. Аналитические показатели, характеризующие финансово-экономическое состояние Общества по данным бухгалтерского учета за 2022 год

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2021 года	По итогам 2022 года	Изменение за год
1	Коэффициент текущей ликвидности	21,49	38,2	+ 16,71
2	Рентабельность активов предприятия, %	1	0,32	- 0,68
3	Рентабельность собственного капитала, %	- 1,79	-1,02	- 0,77
4	Рентабельность продукции (продаж), %	1,3	-	- 1,3

5. Перспективы развития Общества

5.1. Приоритетные направления деятельности Общества на 2023 год

Приоритетными направлениями деятельности Общества на 2023 год являются:

- 1) деятельность по комплексному освоению Земельного участка.
- 2) разработка документации для строительства зданий и сооружений.
- 3) деятельность в качестве застройщика в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
- 4) привлечение денежных средств на цели финансирования проектных и предпроектных работ по строительству Объекта строительства - многоэтажного жилого комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: ул. Шоссейная, владение 90, г. Москва, Российская Федерация.

Специфика деятельности Общества связана с долгосрочным периодом строительства объектов инвестиционного проекта. Общество осуществляет строительство жилого комплекса «Графика на воде» и реализует данный проект в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

5.2. Основные потенциальные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

Основными факторами риска, связанными с деятельностью Общества, являются:

- 1) риск существенного повышения арендной платы за Земельный участок;
- 2) риск увеличения налога на имущество;

- 3) риски, связанные с комплексным освоением Земельного участка;
- 4) риски, связанные с увеличением процентных ставок при финансировании, рост стоимости строительных материалов.

В 2022 году ситуация с новым вирусом КОВИД-19 (Коронавирус) все еще остается не стабильной.

Глобальная экономика, а также прогнозы подверглись негативному влиянию. На момент составления отчета текущая ситуация все еще является динамичной и в настоящем не было обнаружено существенного влияния на продажи или цепочку поставок Общества.

Ситуация не оказывает влияние на деятельность Общества, руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий. Пандемия ковид не влияет на способность организации продолжать свою деятельность непрерывно в ближайшие 12 месяцев и обозримом будущем.

На момент составления отчета вооруженными силами Российской Федерации осуществляется военная специальная операция на территории Украины.

В связи с указанной спецоперацией ряд отраслей экономики РФ подверглись ограничениям и/или санкциям, что вызвало рост цен на товары (работы, услуги), валютных курсов и кредитных ставок, что оказало существенное влияние на уровень деловой активности. Ввиду неопределенности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Таким образом, Общество не имеет намерения и необходимости ликвидации или существенного сокращения деятельности и будет продолжать свою деятельность в течение периода как минимум в 12 месяцев со дня отчетной даты.

Общество полагает, что в распоряжении Общества будут достаточные финансовые ресурсы, включая имеющиеся денежные средства, денежные средства от операционной деятельности и заемные средства.

Руководство будет продолжать следить за потенциальным воздействием и принимать все возможные меры для смягчения любых последствий.

Риски, с которыми может столкнуться Общество в процессе хозяйственной деятельности, многообразны и представляют собой проявление процессов и факторов, влияние на которые со стороны Общества является невозможным либо весьма ограниченным.

