**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Ревизионной комиссии ОАО «Заречье»**

**по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности за 2010 г.**

г. Москва 20 июня 2011 г.

Ревизионная комиссия ОАО «Заречье» в составе Александровой А.Ю., Колчиной С.В., Заварюхиной А.А., действующая на основании Устава Общества, провела проверку годовой бухгалтерской отчетности Общества за 2010 г.

В ходе проверки Ревизионной комиссией была рассмотрена и проанализирована годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2010 г. в следующем составе:

- Форма № 1 «Бухгалтерский баланс»;

- Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках»;

- Форма № 3 «Отчет об изменениях капитала»;

- Форма № 4 «Отчет о движении денежных средств»;

- Форма № 5 «Приложение к бухгалтерскому балансу»;

- Пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности.

**В результате проверки установлено:**

1. Полное наименование: Открытое акционерное общество «Заречье».

Общество зарегистрировано по адресу: 109383, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 14.

Дата государственной регистрации: 01.02.1993 г.

Номер свидетельства о государственной регистрации: 018.973.

ОГРН: 1027739830777.

Основной вид деятельности: сдача в аренду нежилых помещений, принадлежащих Обществу на праве собственности.

Уставный капитал Общества: 53 457 рублей и разделен на 267 285 обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,2 рубля каждая.

Численность персонала Общества на 31.12.2010 г. составила 54 человека.

2. Показатели финансово-хозяйственной деятельности за 2010 г. представлены в приведенных ниже таблицах и соответствуют данным финансовой отчетности за период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г.

Таблица 1

Наименование показателя 2009г. 2010г. Изменение, тыс. руб.

Выручка (нетто) от продажи товаров,

продукции, работ, услуг (за минусом **142519 113219 (29300)**

налога на добавленную стоимость,

акцизов и аналогичных обязательных

платежей

Себестоимость проданных товаров,

продукции, работ, услуг **80655 51827 (28828)**

Прибыль (убыток) от продаж **34835 19165 (15670)**

Чистая прибыль (убыток) отчетного года **(15382) (6163) 9219**

Таблица 2, тыс. руб.

Наименование показателя 01.01.2010 31.12.2010 Изменение

 тыс. руб. тыс. руб. тыс. руб.

**ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ ВСЕГО, 105304 123810 18506**

**В Т.Ч.**

Основные средства **104841**  **121261 16420**

Незавершенное строительство **39 683 644**

Долгосрочные финансовые вложения **19 1172 1153**

Отложенные налоговые активы **267 693 426**

 **ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ ВСЕГО, 127260 54059 (73201)**

**В Т.Ч.**

Запасы **6236 2780 (3456)**

Дебиторская задолженность **120522**  **33705 (86817)**

Налог на добавленную стоимость

по приобретенным ценностям **84 99**  **15**

 Денежные средства **419 14476 14057**

**АКТИВЫ 232564 177869 (54695)**

Собственный капитал **90175 84012 (6163)**

Долгосрочные заемные средства **0 39541 39541**

Отложенные налоговые обязательства **2096 2096 0**

Краткосрочные обязательства **140293 52220 (88073)**

**ПАССИВЫ**  **232564 177869 (54695)**

**ЧИСТЫЕ АКТИВЫ 90175 113688 23513**

Анализ приведенных данных показал:

В 2010 г. сумма выручки от услуг, в т.ч. по сдаче в аренду нежилых помещений, составила 112 968 рублей, количество площадей, сданных в аренду, составило на 31.12.2010 г. 23859,65 кв.м, в 2009 г. выручка по оказанию услуг, в т.ч. от сдачи в аренду составляет 115 250 тыс. руб. при том объем сданных на 31.12.2009 г. площадей равен 23953,2 кв.м. Темп роста выручки от оказанных услуг составляет 98%, т.е. изменения незначительны. В течение 2010 г. Обществом проводилась гибкая ценовая политика в отношении ставок арендной платы с целью повысить объемы выручки, привлечь новых арендаторов и улучшить качество предоставляемых услуг по аренде.

Таким образом, площади, освобожденные в 2010 г. при расторжении договоров аренды, были сданы новым арендаторам, поэтому выручка от услуг по сдаче в аренду практически не изменилась по сравнению с 2009 г.

Общее снижение в 2010 г. выручки от продаж на 29 300 тыс. руб. обусловлено тем фактом, что в 2009 г. ОАО «Заречье» осуществляло реализацию дверных и оконных блоков, приобретенных у предприятий деревообрабатывающей промышленности г. Москвы. Сумма выручки ОАО «Заречье» от реализации таких товаров составила в 2009 г. 25 056 тыс. руб.

I. Анализ показателей бухгалтерского баланса

За 2010 г. имелись значительные изменения показателей бухгалтерского баланса:

* 1. Увеличение сальдо по стр. 120 «Основные средства» на 16420 тыс. руб. произошло вследствие ввода в эксплуатацию объектов основных средств, в т.ч. объектов систем автоматической пожарной сигнализации и пожаротушения, а также систем видеонаблюдения на территории ОАО «Заречье», реконструкции и модернизации существующих объектов основных средств (в том числе в рамках конверсии). Этим же фактом обусловлено увеличение на 31.12.2010 г. остатка по стр. 130 «Незавершенное строительство» на 644 тыс. руб.
	2. Увеличение сальдо по стр. 145 «Отложенные налоговые активы» на 426 тыс. руб. произошло вследствие продажи основных средств в январе 2010 г. с убытком, сумма которого составила 2164 тыс. руб. Данный убыток для включения в налоговую базу по налогу на прибыль распределен на предполагаемый оставшийся срок службы выбывших основных средств.
	3. Увеличение сальдо по стр. 140 «Долгосрочные финансовые вложения» на 1153 тыс. руб. связано с выдачей заемных средств ОАО «МСЭП-1». Сумма выданных заемных средств: 1 153 тыс. руб., процентная ставка: 6% годовых, срок погашения: 31.12.2012 г.
	4. Снижение сальдо по стр. 211 «Сырье, материалы и другие аналогичные ценности» на 3 456 тыс. руб., а также снижение сальдо по стр. 214 «Готовая продукция и товары для перепродажи» на 1 099 тыс. руб. произошло вследствие продажи остатка материалов и готовой продукции, хранящихся на складе ОАО «Заречье», по состоянию на 01.01.2010 г., а также в результате списания по актам товарно-материальных ценностей, в результате длительного хранения пришедших в негодность и утративших товарные свойства по заключению соответствующей комиссии.
	5. Увеличение сальдо по стр.216 «Расходы будущих периодов» на 186 тыс. руб. связано с приобретением в 2010 г. программных продуктов, права на которые не могут быть в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» отнесены к категории «Нематериальные активы».
	6. Снижение сальдо по стр. 240 «Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)» на 86 817 тыс. руб. произошло вследствие погашения долгов дебиторами, в том числе в порядке уступки прав требования.
	7. Увеличение сальдо по стр. 250 «Краткосрочные финансовые вложения» на 3 000 тыс. руб. произошло в результате размещения денежных средств ОАО «Заречье» на банковском вкладе (депозите) АКБ «МБРР» (ОАО). Дата размещения: 30.12.2010 г., Сумма вклада: 3 000 тыс. руб., процентная ставка: 2,5%, дата возврата средств: 17.01.2011 г.
	8. Увеличение сальдо по стр. 260 «Денежные средства» на 14 057 тыс. руб. обусловлено фактом наличия на определенный момент времени абсолютно ликвидного актива.
	9. Снижение сальдо по стр. 470 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» на 6 163 тыс. руб. произошло вследствие нижеперечисленных обстоятельств:

- реализация основных средств в январе 2010 г. с убытком в сумме 2 164 тыс. руб.;

- уплата (и начисление) пеней по налогам и сборам (включая арендную плату за землю) прошлых лет в общей сумме 3 977 тыс. руб.;

- начисление процентов, пеней и неустоек по невыплаченному в 2009 г. кредиту ОАО «НОМОС-БАНК» в общей сумме 4 422 тыс. руб.

Все указанные обстоятельства являются для ОАО «Заречье» чрезвычайными, т.е. не связанными непосредственно с финансово-хозяйственной деятельностью за 2010 г.

Таким образом, не принимая во внимание результаты данных чрезвычайных расходов, можно считать текущую деятельность ОАО «Заречье» в 2010 году прибыльной.

* 1. Увеличение сальдо по стр. 510 «Долгосрочные обязательства. Займы и кредиты» на 39 541 тыс. руб. связано с получением Обществом в 2010 г. беспроцентных займов от ООО «Стройкомплекс «Говорово».

Расшифровка задолженности по долгосрочным кредитам по состоянию на 31.12.2010 г.:

1. Займодавец: ООО «Стройкомплекс «Говорово». Сумма займа: 30 303 тыс. руб. Процентная ставка: 0%. Дата погашения займа: 24.06.2013 г.;
2. Займодавец: ООО «Стройкомплекс «Говорово». Сумма займа: 9 238 тыс. руб. Процентная ставка: 0%. Дата погашения займа: 31.07.2012 г.
	1. Снижение сальдо по стр. 610 «Краткосрочные обязательства. Кредиты и займы» на 43 555тыс. руб. обусловлено погашением в мае 2010 г. задолженности по просроченному кредиту ОАО «НОМОС-БАНК», срок погашения которого истек 20.06.2009 г. Сумма 3 933 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2010 г. – начисленные штрафные санкции по вышеуказанному кредиту.
	2. Снижение сальдо по строке 620 «Краткосрочные обязательства. Кредиторская задолженность» на 74 196 тыс. руб. связано с погашением в 2010 г. задолженности ОАО «Заречье» кредиторам, уплатой налогов и сборов в бюджет.

1.13. Увеличение сальдо по стр. 640 «Доходы будущих периодов» на 29 676 тыс. руб. объясняется получением в ноябре 2010 г. целевых денежных средств (в рамках конверсии) от акционера – владельца акций ОАО «Заречье» – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в сумме 29 676 тыс. руб. Данная сумма признана доходом ОАО «Заречье» на дату утверждения отчета по использованию средств целевого финансирования за 4 квартал 2010 г., т.е. 27.04.2011 г.

II. Анализ показателей отчета о прибылях и убытках

2.1. Снижение показателей по строкам:

- стр.010 «Выручка от продажи товаров» на 29 300 тыс. руб.;

- стр. 020 «Себестоимость проданных товаров…» на 28 828 тыс. руб.

обусловлено тем фактом, что в 2009 г. ОАО «Заречье» осуществляло реализацию дверных и оконных блоков, приобретенных у предприятий деревообрабатывающей промышленности г. Москвы. Сумма выручки ОАО «Заречье» от реализации таких товаров составила в 2009 г. 25 056 тыс. руб., себестоимость товаров реализованных в 2009 г. составляла 23 549 тыс. руб.

2.2. Снижение показателей по стр. 030 «Коммерческие расходы» на 7 916 тыс. руб. связано с расторжением с февраля 2010 г. договора с ООО «БазЭл-недвижимость» на оказание посреднических услуг по сдаче в аренду помещений ОАО «Заречье».

2.3. Увеличение сальдо по стр. 040 «Управленческие расходы» на 23 114 тыс. руб. объясняется изменением в 2010 г. методологии отражения данных по затратам, которые в 2009 г. были включены в прочие расходы (стр. 100 Отчета о прибылях и убытках) и в себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (стр. 020 Отчета о прибылях и убытках). В том числе в состав управленческих расходов за 2010 г. были включены затраты по аренде земли (6 033 тыс. руб.), налогу на имущество (1 879 тыс. руб.), ремонту основных средств и прочее, отраженные в предыдущем отчетном периоде по другим статьям.

2.4. По стр. 060 «Проценты к получению» за 2010 г. отражены суммы процентов в сумме 230 тыс. руб., полученных/ начисленных к получению ОАО «Заречье» в результате произведенных долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений за отчетный период.

2.5. Уменьшение показателя по стр. 070 «Проценты к уплате» на 4 637 тыс. руб. связано с погашением в мае 2010 г. задолженности ОАО «Заречье» по кредиту ОАО «НОМОС-БАНК».

2.6. Увеличение показателей по стр. 090 «Прочие доходы» на 90 153 тыс. руб. и по стр. 100 «Прочие расходы» на 70 915 тыс. руб. связано прежде всего с доходами/расходами, полученными в результате операций по уступке в 2010 г. прав требования дебиторской задолженности, а также изменением методологии отражения данных по затратам, описанным в п. 2.3 настоящего Заключения.

Справочно: общая сумма доходов за 2010 г. по операциям уступки прав требования составила 100 929 тыс. руб., расходы по указанным операциям составляют 102 384 тыс. руб.

2.7. Учитывая все вышеизложенное финансовый результат от финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Заречье» за 2010 г. составляет убыток в сумме 6 163 тыс. руб. Причины, приведшие к возникновению такого убытка, описаны подробно в п. 1.9 настоящего Заключения и не связаны напрямую с текущей деятельностью Общества.

Для сравнения: за 2009 г. результатом финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Заречье» является убыток в сумме 15 382 тыс. руб. Таким образом, в 2010 г. убытки сокращены на 9 219 тыс. руб.

Чистый убыток в сумме 6 163 тыс. руб., а также убытки предыдущих отчетных периодов в дальнейшем планируется погасить за счет увеличения объемов выручки от услуг по сдаче в аренду нежилых помещений.

Несмотря на полученный убыток, стоимость чистых активов по итогам 2010 г. увеличилась с 90 175 тыс. руб. до 113 688 руб., т.е. на 23 514 руб.

Такое повышение было достигнуто в основном за счет увеличения стоимости основных фондов и фактического наличия денежных средств по состоянию на 31.12.2010 г.

3. Ревизионной комиссией был проведен анализ финансового состояния Общества

Наименование Нормативное значение Значение Значение Изменение

 на начало на конец

 отчетного отчетного

 периода периода

 Коэффициент текущей ликвидности >=2 **0,91 1,04 0,13**

Коэффициент абсолютной ликвидности =0,2 – 0,5 **0.002 0,277 0.275**

Коэффициент обеспеченности

оборотных активов собственными >= 0,1 **(0,1189) (0,1872) (0,0683)**

Коэффициент автономии >=0,5 **0,3877 0.6392 0,2515**

Коэффициент финансовой устойчивости >=0,6 **0.3968 0,8732 0,4764**

**Выводы и рекомендации:**

Как видно из приведенной таблицы, значения почти всех коэффициентов на конец отчетного периода свидетельствуют об улучшении финансовой ситуации в ОАО «Заречье». Большинство показателей соответствуют своим нормативным значениям. Однако в целом достичь полного финансового благополучия в 2010 г. не удалось. Для улучшения финансового положения ОАО «Заречье» необходимо наращивать объемы реализации в целях увеличения выручки – основного источника погашения обязательств Общества. Наряду с увеличением выручки от продаж необходима работа с дебиторской задолженностью, реализация материалов, продукции и иных активов, не имеющих для ОАО «Заречье» существенной ценности, сокращение издержек обращения и проведение иных мероприятий, направленных на финансовое оздоровление Общества.

Таким образом, по проверке годовой финансовой отчетности ОАО «Заречье» Ревизионная комиссия считает, что годовая бухгалтерская отчетность объективно отражает финансовое положение Общества за период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Член Ревизионной комиссии** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **А.Ю. Александрова** |
| **Член Ревизионной комиссии** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **С.В. Колчина** |
| **Член Ревизионной комиссии** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **А.А. Заварюхина** |