

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 28 мая 2021 г. № б/н)

УТВЕРЖДЕН:

Годовым общим собранием акционеров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 30 июня 2021 г. № б/н)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества «Специализированный застройщик «Заречье»
за 2020 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 2020 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. Фирменное 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 2020 г. общее количество акционеров Общества составило 139 лиц, в том числе 2 счета юридических лиц, 136 счетов 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 «МИЦ-Развитие» ОГРН 1207700321597, ИНН 9705147633.

Адрес места нахождения: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 2, пом. I, каб.31.

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 2020 года по 21 сентября 2020 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 28 июня 2019 г. (протокол от 28.06.2019, № б/н) в следующем составе:

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

В период с 22 сентября 2020 года по 31 декабря 2020 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 21 сентября 2020 г. (протокол от 21.09.2021, № б/н) в следующем составе:

- 1) Серов Александр Геннадьевич;
- 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 по состоянию на 31 декабря 2020 г.:
Финансовый директор.

Гражданство: Российская Федерация.

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

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 22 сентября 2020 г. № б/н) М.М. Копылков является Председателем Совета директоров Общества.

Соловых Андрей Викторович

Год рождения: 1982

Образование: высшее.

Место работы: АО «Специализированный застройщик «Хорошевская-19».

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2020 г.:
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 22 сентября 2020 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: АО «Специализированный застройщик «Хорошевская-19».

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2020 г.:
Начальник отдела корпоративного развития.

Гражданство: Российская Федерация.

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

Серов Александр Геннадьевич;

Год рождения: 1971.

Образование: высшее.

Место работы: ООО "Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ»

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2020 г.:
Заместитель генерального директора.

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 2020 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).

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 2020 г. по 31 декабря 2020 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 2020 г. по 31 декабря 2020 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 21 сентября 2020 г. (протокол от 21.09.2020, № б/н) аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ ГРУП» (ОГРН 1027700560623, ИНН 7726291521, адрес места нахождения: 127051, г. Москва, ул. Трубная, д. 17, строение 2, комната 212).

1.11. Сведения о Ревизионной комиссии Общества

На основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 21 сентября 2020 г. (протокол от 21.09.2020, № б/н) членами Ревизионной комиссии Общества являются:

- 1) Комарова 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 2020 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;
- 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 определении даты, до которой от акционеров принимаются предложения вопросов в повестку дня собрания и о выдвижении кандидатов для избрания в органы Общества;
- об определении размера оплаты услуг аудитора Общества;
- об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность;
- об одобрении безвозмездной передачи имущества;
- об отмене внутренних документов Общества;
- о созыве внеочередных общих собраний акционеров Общества по вопросам переизбрания членов Совета директоров Общества;
- 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 2019 год (Протокол от 17 августа 2020 г. № б/н) и решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 21 сентября 2020 года №б/н (Протокол от 21 сентября 2020 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 году Обществом не совершались сделки, признаваемые крупными в соответствии с Федеральным законом от 25 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», а также сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

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

31 декабря 2020 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ», а именно заключено дополнительное соглашение к договору займа от 31.12.2020 года о продлении срока до 01 апреля 2023 года. Сделка подлежит последующему одобрению общим собранием акционеров.

22 сентября 2020 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ», а именно заключен договор займа, по которому Общество привлекло заем от ООО УК «ГК «МИЦ» (ИНН 7727606982) в размере 34 000 000 (Тридцать четыре миллиона) рублей на срок до 22 сентября 2025 года с процентной ставкой в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации с учетом всех изменений до

момента возврата суммы займа в полном объеме. Сделка была одобрена Советом директоров Общества (Протокол №б/н от 22 сентября 2020 года).

2.6. Сведения о размещенных Обществом акциях, поступивших в распоряжение Общества
В отчетном году в распоряжение Общества размещенные им акции не поступали.

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 соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

При осуществлении хозяйственной деятельности Общество стремится следовать принципам и рекомендациям, изложенным в Кодексе корпоративного управления, одобренном 21 марта 2014 г. Советом директоров Центрального банка Российской Федерации и рекомендованном к применению Письмом Центрального банка Российской Федерации от 10 апреля 2014 г. № 06-52/2463.

В частности:

- Общество обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;
- Общество обеспечивает реализацию права акционеров на регулярное и своевременное получение информации о деятельности Общества;
- акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций;
- Совет директоров Общества осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов Общества, а также реализует иные ключевые функции;
- в Обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед Обществом целей;
- Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров и иных заинтересованных лиц.

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 2020 году являлись:

- 1) деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества;
- 2) 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.

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.

На Земельном участке расположено 27 принадлежащих Обществу на праве собственности зданий и строений административного, производственно-складского и технического назначения общей площадью 45 679,8 кв. м.

Общество осуществляет, в том числе, деятельность по эксплуатации газовой котельной для производства тепловой энергии. Полученная таким образом тепловая энергия используется

Обществом для отопления собственных объектов недвижимого имущества, а также для продажи третьим лицам.

3.3. Краткое описание хозяйственной деятельности Общества в отчетном году

3.3.1. Деятельность по сдаче в аренду собственного недвижимого имущества

По состоянию на 31.12.2019 г. Обществом было сдано в аренду 24 983 кв. м помещений и 2 030 кв. м открытых площадок (95 % арендопригодных площадей).

За 2020 год:

- были заключены дополнительные соглашения арендаторами об изменении арендуемой площади (общее увеличение арендуемых площадей составило 2060 кв. м);

- были расторгнуты договоры аренды с 10 арендаторами на общую площадь 1260 кв. м. (расторжение договоров было осуществлено по инициативе Общества в целях подготовки Земельного участка к его комплексному освоению).

По состоянию на 31.12.2020 г. у Общества порядка 70 арендаторов, в аренду сдано 27 043 кв. м помещений и 770 кв. м открытых площадок (95.6 % арендопригодных площадей).

3.3.2. Деятельность по комплексному освоению Земельного участка

В 2020 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 2020 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	—	—	25 615	97 298
Сдача в аренду открытых площадок	кв. м	—	—	1 388	1 836

3.5. Объемы потребленных Обществом в 2020 году энергетических ресурсов

№ п/п	Наименование энергетического ресурса	Объем в натуральном выражении	Объем в денежном выражении без НДС, тыс. руб.
1	Электроэнергия, кВт*ч	3 830 994	19 240,7
2	Дизельное топливо, тонн	719 359	20 988,8

4. Анализ финансовых результатов деятельности Общества в отчетном году

4.1. Учетная политика и бюджет Общества

Бухгалтерский учет в Обществе в 2020 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 2020 год не вносились.

4.2. Целевые показатели деятельности Общества в 2020 году

4.2.1. По итогам 2020 года Общество вышло на представленные ниже целевые показатели деятельности (данные указаны в сравнении с плановыми показателями 2020 года и фактическими показателями за 2019 год).

Показатели	План, 2020 год	Факт, 2020 год	Факт, 2019 год	Абсолютное отклонение от 2019 года
Выручка (без НДС), тыс. руб.	126 617	126 617	164 744	- 38 127
Выручка по постоянной аренде, тыс. руб. (без НДС)	99 742	99 742	121 688	- 21 946
Валовая прибыль, тыс. руб.	40 305	40 305	68 943	- 28 638
ЕВИТДА, тыс. руб.	9 113	9 113	62 045	- 52 932
Валовая рентабельность продаж, %	28	42	48	- 6
Рентабельность по ЕВИТДА, %	(4)	19	30	- 11
Общая площадь, кв. м	50 368,3	50 368,3	50 368,3	-
Доля арендопригодных площадей, %	0	52,2	79,0	-26,8
Доля сданных площадей от арендопригодных, %	0	95,0	85,6	9,4

4.2.2. Источники финансирования Общества в 2020 году

В 2020 году источником финансирования Общества являлись собственные денежные средства, получаемые от сдачи имущества в аренду.

4.3. Отчет о финансовых результатах Общества за 2020 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки по форме № 2	2019 год	2020 год
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом НДС)	2010	164 744	126 617
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	2120	(95 801)	(86 312)
Валовая прибыль	2100	68 943	40 305
Коммерческие расходы	2110	-	-
Управленческие расходы	2220	(43 019)	(34 279)
Прибыль (убыток) от продаж (строки 010-020-030-040)	2200	25 924	6 026
Проценты к получению	2320	9 635	7 891
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	4 670	4 835
Прочие расходы	2350	(4 061)	(4 903)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	36 168	13 796
Текущий налог на прибыль	2410	(8 039)	(3 393)
в том числе постоянные налоговые обязательства	2421	(545)	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3)	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	262	270
Прочие	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	28 388	10 673

4.4. Финансовые показатели Общества за 2020 год

тыс. руб.

№ n/n	Наименование показателя	2019 год	2020 год	Изменение 2020 года к 2019 году
1	Внеоборотные активы предприятия	217 811	325 841	+ 108 030
2	Стоимость основных средств	144 328	180 632	+ 36 304
3	Стоимость оборотных активов	130 879	47 879	- 83 000

4.5. Динамика перечисления налогов и страховых взносов в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды за 2020 год

1. Задолженность перед бюджетами всех уровней по состоянию на 31 декабря 2020 г. являлась текущей и была погашена в установленные законодательством сроки:
руб.

№ n/n	Наименование налога	По состоянию на 01 января 2020 г.		По состоянию на 31 декабря 2020 г.	
		переплата	задолженность	переплата	задолженность
1	Налог на добавленную стоимость	-	2 150 712,65	-	3 700 535,36
2	Налог на прибыль	3 980 605,04	-	1 357 715,00	-
3	Налог на имущество	-	1 567 217,00	-	1 616 781,00
4	НДФЛ	-	239 377,00	34	-
5	Плата за пользование водными объектами	-	-	-	-
6	Налог на доходы физических лиц	-	-	-	-
7	Плата за выбросы вредных веществ НВОС	-	33 190,32	-	34 087,52
8	Плата за аренду земли	-	-	-	-
9	Транспортный налог	-	17 973,00	-	14 036,00
10	Прочие	-	-	-	-
Итого		3 980 605,04	4 008 469,97	1 357 749,00	5 365 439,88

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

руб.

№ n/n	Наименование	Задолженность (переплата) на 01 января 2020 г.	Задолженность (переплата) на 31 декабря 2020 г.
1	Страховые взносы на обязательное социальное страхование	1 466,17	163 292,13
2	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	-380 209,46	220,00
3	Страховые взносы на обязательное медицинское страхование	-100 216,95	-
4	Страховые взносы от несчастных случаев на производстве	-11 684,10	-
Итого		-490 644,34	163 512,13

4.6. Сведения о стоимости чистых активов Общества

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2018 года	По итогам 2019 года	По итогам 2020 года
----------	---------------------	------------------------	------------------------	------------------------

1	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	302 840	331 455	342 385
2	Уставный капитал, тыс. руб.	53	53	53
3	Стоимость чистых активов на 1 акцию, тыс. руб.	1,1330	1,2400	1,2600

По состоянию на 31 декабря 2020 г. стоимость чистых активов Общества превышает размер уставного капитала Общества.

4.7. Сведения о расходах на социальное развитие Общества

тыс. руб.

№ п/п	Наименование статьи расхода	2019 год	2020 год
1	1.1. Текущие затраты за счет прибыли:	453	261
	материальная помощь	453	261
	содержание объектов соцкультбыта	-	-
	благотворительная помощь, финансирование спортивных и культурных мероприятий	-	-
	1.2. Расходы по коллективному договору:	324	172
	медицинское обслуживание	-	-
	выплата пособий	-	-
	организация летнего отдыха детей	-	-
	дополнительный отпуск	-	-
	единовременные выплаты	324	172
	новогодние подарки детям	-	-
2	Затраты на подготовку кадров предприятия	-	-
3	Содержание детей в ДДУ	-	-
4	Прочие		
Итого расходов за счет прибыли		777	433

4.8. Сведения о кредиторской задолженности Общества за 2020 год

тыс. руб.

Наименование показателя	На начало года	На конец года
Краткосрочная — всего, в том числе:	16 801	23 559
- задолженность перед поставщиками	2 580	10 378
- задолженность перед покупателями	6 704	7 552
- задолженность перед персоналом	869	-
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	492	-
- задолженность по налогам и сборам	4 008	5 365
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	520	263
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	3	-
- оценочные обязательства (резерв по отпускам)	1 622	1 675
Долгосрочная (ОНО) — всего	437	848
Итого кредиторская задолженность	17 236	24 406

4.9. Сведения о дебиторской задолженности Общества за 2020 год

тыс. руб.

Наименование показателя	На начало года	На конец года
Краткосрочная — всего, в том числе:	27 292	33 385
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	15 254	13 053
- расчеты с покупателями и заказчиками	5 319	8 181

- расчеты по налогам и сборам	3 981	1 358
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1	164
- авансы выданные	1	-
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 735	10 629
- расчеты с персоналом по оплате труда	-	-
Долгосрочная — всего	-	-
Итого дебиторская задолженность	27 292	33 385

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

Структура финансовых вложений Общества с указанием срока погашения по итогам 2020 года:

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	156 200	156 200
размещение на депозит	-	-
Долгосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	-	-
Итого	156 200	156 200

4.11. Сведения о финансовых обязательствах Общества

Структура финансовых обязательств Общества с указанием срока погашения по итогам 2020 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:	-	5 253
займы полученные	-	5 200
проценты по займам полученным	-	53
Итого	-	5 253

4.12. Социальные показатели

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>2019 год</i>	<i>2020 год</i>	<i>Изменение за год</i>
1	Среднесписочная численность работников (с внешними совместителями), человек	48	44	- 4
2	Фонд оплаты труда, тыс. руб.	34 335	23 582	-10 753
3	Среднемесячная заработная плата работников, руб.	59,61	44,66	- 14,95
4	Отчисления на социальные нужды, тыс. руб., в том числе:	9 566	5 086	- 4 480
	4.1. страховые взносы на обязательное социальное страхование	802	289	- 513
	4.2. страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	6 897	3489	- 3 408
	4.3. страховые взносы на обязательное медицинское страхование	1 653	1149	- 504

	4.4. в страховые взносы от несчастных случаев на производстве	192	135	- 57
5	Задолженность перед персоналом организации, тыс. руб.	-	-	-

4.13. Аналитические показатели, характеризующие финансово-экономическое состояние Общества по данным бухгалтерского учета за 2020 год

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2019 года	По итогам 2020 года	Изменение за год
1	Коэффициент текущей ликвидности	11,85	1,89	- 9,96
2	Рентабельность активов предприятия, %	8,38	2,86	- 5,52
3	Рентабельность собственного капитала, %	8,95	3,12	- 5,83
4	Рентабельность продукции (продаж), %	15,7	8,43	- 7,27

5. Перспективы развития Общества

5.1. Приоритетные направления деятельности Общества на 2021 год

Приоритетными направлениями деятельности Общества на 2021 год являются:

- 1) сдача в аренду собственного недвижимого имущества;
- 2) деятельность по комплексному освоению Земельного участка.

5.2. Основные потенциальные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

Основными факторами риска, связанными с деятельностью Общества, являются:

- 1) риски текущей хозяйственной деятельности, в том числе, связанные с падением спроса на аренду коммерческой недвижимости;
- 2) риски, связанные с обременением части арендуемого Обществом Земельного участка: на Земельном участке расположено несколько объектов недвижимого имущества, принадлежащих третьим лицам (строения № 101 и 20);
- 3) риск существенного повышения арендной платы за Земельный участок;
- 4) риск увеличения налога на имущество;
- 5) риски, связанные с комплексным освоением Земельного участка.

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.

Руководство Общества предпринимает все возможные действия для поддержания финансового положения Общества на должном уровне и дальнейшего развития его деятельности.

6. Взаимодействие с контролирующими и судебными органами в 2020 году

6.1. Проверки контролирующих органов

В 2020 году в отношении Общества Инспекцией ФНС России № 23 по городу Москве проводились камеральные проверки на предмет соблюдения Обществом законодательства о налогах и сборах, по результатам проведенных проверок нарушений со стороны Общества не выявлено.

6.2. Административные дела

В течение 2020 года Общество не участвовало в производстве по делам об административных правонарушениях.

6.3. Судебная защита интересов Общества

По делу №А40-244260/19 по иску Общества к ИП Давыдов Д.С. о взыскании задолженности по договору аренды, неустойки, Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда от 17.02.2020 было изменено: с ИП Давыдова Дениса Сергеевича было взыскано 834 525, 85 руб. задолженности, 115 928,49 руб. неустойки, а также 36 029,68 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

По делу №А40- 220889/20 по иску ООО «АС ГРУПП» к Обществу о взыскании задолженности по договору, решением Арбитражного суда г. Москвы от 28.12.2020 с Общества были взысканы

задолженность в размере 4 090 500 руб., неустойка в размере 700 000 руб. расходы по оплате государственной пошлины в размере 49 179, 20 руб.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ТРЕТЬЯКОВ В.А.

