

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:**

Советом директоров  
АО «Специализированный  
застройщик «Заречье»  
(Протокол от 25.05.2022 г. № б/н)

**УТВЕРЖДЕН:**

Годовым общим собранием акционеров  
АО «Специализированный  
застройщик «Заречье»  
(Протокол от 28.06.2022 г. № б/н)

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ**  
Акционерного общества «Специализированный застройщик «Заречье»  
за 2021 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 2021 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 2021 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 «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 2021 года по 29 июня 2021 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 21 сентября 2020 г. (протокол от 21.09.2020, № 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.

В период с 30 июня 2021 года по 31 декабря 2021 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) Корриган Джеймс;
- 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 2021 г.: Финансовый директор.

Гражданство: Российская Федерация.

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

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 01 июля 2021 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 2021 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 01 июля 2021 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 2021 г.: Начальник отдела корпоративного развития.

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 по состоянию на 31 декабря 2021 г.:

Управляющий директор.

Гражданство: Ирландии.

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 2021 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 2021 г. по 31 декабря 2021 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 2021 г. по 31 декабря 2021 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 30 июня 2021 г. (протокол от 30.06.2021, № б/н) членами Ревизионной комиссии Общества являются:

- 1) Ерёмина 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 2021 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 2020 год (Протокол от 28 мая 2021 г. № б/н) и решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 30 июня 2021 года №б/н (Протокол от 30 июня 2021 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 01 февраля 2021 года Обществом была совершена крупная сделка, а именно заключен Договор займа на следующих условиях:

Займодавец ООО «МИЦ-Развитие»,

Заемщик АО «Специализированный застройщик «Заречье»,

Целевое использование: финансирование проектных и предпроектных работ по строительству многоэтажного жилого комплекса на земельном участке, расположенном по адресу: ул. Шоссейная, владение 90, г. Москва, Российская Федерация,

Сумма займа 535 751 882,70 (Пятьсот тридцать пять миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят два рубля 70 копеек),

Срок предоставления займа по 31 июля 2023 года включительно,

Процентная ставка 12 (двенадцать) процентов годовых.

Заключение договора одобрено на Годовом очередном собрании акционеров (протокол от 30.06.2021 года).

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

01 апреля 2021 года Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» Третьякова В.А., а именно заключен договор займа, по которому Общество привлекло заем от ООО УК «ГК «МИЦ» (ИНН 7727606982) в размере 36 743 144 (Тридцать шесть миллионов семьсот сорок три тысячи сто сорок четыре) рубля 27 копеек на срок до 07 июня 2026 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 01 апреля 2021 года).

**2.6. Сведения о размещенных Обществом акциях, поступивших в распоряжение Общества**  
В отчетном году в распоряжение Общества поступили 1235 размещенных Обществом акций.

**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.**

29 сентября 2021 года налоговым органом была зарегистрирована 11 редакция Устава Общества, утвержденная решением годового общего собрания акционеров Общества (протокол от 30.06.2021 года №б/н).

### **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 2021 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 на 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*

В 2021 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	Ед.	Производство	Реализация
--------------	-----	--------------	------------

<i>продукции</i>		<i>в натуральном выражении</i>	<i>в стоимостном выражении без НДС, тыс. руб.</i>	<i>в натуральном выражении (среднемесячный объем площадей)</i>	<i>в стоимостном выражении без НДС, тыс. руб.</i>
Сдача в аренду помещений	кв. м	–	–	-	54 504
Сдача в аренду открытых площадок	кв. м	–	–	-	548

### 3.5. Объемы потребленных Обществом в 2021 году энергетических ресурсов

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование энергетического ресурса</i>	<i>Объем в натуральном выражении</i>	<i>Объем в денежном выражении без НДС, тыс. руб.</i>
1	Электроэнергия, кВт*ч	-	9 808
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 2021 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 2021 год не вносились.

### 4.2. Целевые показатели деятельности Общества в 2021 году

4.2.1. По итогам 2021 года Общество вышло на представленные ниже целевые показатели деятельности.

<i>Показатели</i>	<i>План, 2021 год</i>	<i>Факт, 2021 год</i>	<i>Факт, 2020 год</i>	<i>Абсолютное отклонение от 2020 года</i>
Выручка (без НДС), тыс. руб.	60 422	60 422	126 617	- 66 195
Выручка по постоянной аренде, тыс. руб. (без НДС)	54 504	54 504	99 742	- 45 238
Валовая прибыль, тыс. руб.	16 996	16 996	40 305	- 23 309
ЕБИТДА, тыс. руб.	5 105	5 105	9 113	- 4 008
Валовая рентабельность продаж, %	28	28	42	- 14
Рентабельность по ЕБИТДА, %	8	8	19	- 11
Общая площадь, кв. м	23 290,5	23 290,5	50 368,3	- 27 077,8
Доля арендопригодных площадей, %	0	40	52,2	-12,2
Доля сданных площадей от арендопригодных, %	0	75,0	95,0	-20

### 4.2.2. Источники финансирования Общества в 2021 году

В 2021 году источником финансирования Общества являлись собственные денежные средства, получаемые от сдачи имущества в аренду и полученные займы.

#### 4.3. Отчет о финансовых результатах Общества за 2021 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки по форме № 2	2020 год	2021 год
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом НДС)	2010	126 617	60 422
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	2120	(86 312)	(43 426)
Валовая прибыль	2100	40 305	16 996
Коммерческие расходы	2110	-	-
Управленческие расходы	2220	(34 279)	(23 071)
Прибыль (убыток) от продаж (строки 010-020-030-040)	2200	6 026	(6 075)
Проценты к получению	2320	7 891	8 924
Проценты к уплате	2330	(53)	(5 624)
Прочие доходы	2340	4 835	8 093
Прочие расходы	2350	(4 903)	(11 155)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	13 796	(5 837)
Текущий налог на прибыль	2410	(191)	(3 123)
в том числе постоянные налоговые обязательства	2421	-	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	270	568
Прочие	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	10 673	6 028

#### 4.4. Финансовые показатели Общества за 2021 год

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2020 год	2021 год	Изменение 2021 года к 2020 году
1	Внеоборотные активы предприятия	231 551	176 522	- 55 029
2	Стоимость основных средств	180 632	29 267	- 151 365
3	Стоимость оборотных активов	142 169	570 282	+ 428 113

#### 4.5. Динамика перечисления налогов и страховых взносов в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды за 2021 год

1. Задолженность перед бюджетами всех уровней по состоянию на 31 декабря 2021 г. являлась текущей и была погашена в установленные законодательством сроки:

№ п/п	Наименование налога	По состоянию на 01 января 2021 г.		По состоянию на 31 декабря 2021 г.	
		переплата	задолженность	переплата	задолженность
1	Налог на добавленную стоимость	-	3 700 535,36	-	676 657,48
2	Налог на прибыль	1 357 715,00	-	1 577 789,00	-
3	Налог на имущество	-	1 616 781,00	-	1 297 642,00
4	НДФЛ	34	-	34	-
5	Плата за пользование водными объектами	-	-	-	-



6	Налог на доходы физических лиц	-	-	-	-
7	Плата за выбросы вредных веществ НВОС	-	34 087,52	293,08	-
8	Плата за аренду земли	-	-	-	-
9	Транспортный налог	-	14 036,00	-	11 017,00
10	Прочие	-	-	-	-
<b>Итого</b>		<b>1 357 749,00</b>	<b>5 365 439,88</b>	<b>1 578 116,08</b>	<b>1 985 313,48</b>

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

руб.

№ n/n	Наименование	Задолженность (переплата) на 01 января 2021 г.	Задолженность (переплата) на 31 декабря 2020 г.
1	Страховые взносы на обязательное социальное страхование	163 292,13	- 370,96
2	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	220,00	- 4 825,04
3	Страховые взносы на обязательное медицинское страхование	-	-
4	Страховые взносы от несчастных случаев на производстве	-	-
<b>Итого</b>		<b>163 512,13</b>	<b>- 5 196,00</b>

#### 4.6. Сведения о стоимости чистых активов Общества

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2019 года	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года
1	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	331 455	342 385	336 357
2	Уставный капитал, тыс. руб.	53	53	53
3	Стоимость чистых активов на 1 акцию, тыс. руб.	1,2400	1,2600	1,2590

По состоянию на 31 декабря 2021 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	2020 год	2021 год
1	1.1. Текущие затраты за счет прибыли:	261	94
	материальная помощь	261	94
	содержание объектов соцкультбыта	-	-
	благотворительная помощь, финансирование спортивных и культурных мероприятий	-	-
	1.2. Расходы по коллективному договору:	172	108
	медицинское обслуживание	-	-
	выплата пособий	-	-
	организация летнего отдыха детей	-	-
	дополнительный отпуск	-	-
	единовременные выплаты	172	108
новогодние подарки детям	-	-	
2	Затраты на подготовку кадров предприятия	-	-
3	Содержание детей в ДДУ	-	-
4	Прочие	-	-

<b>Итого расходов за счет прибыли</b>	<b>433</b>	<b>202</b>
---------------------------------------	------------	------------

#### 4.8. Сведения о кредиторской задолженности Общества за 2021 год

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочная — всего, в том числе:	23 559	5 508
- задолженность перед поставщиками	10 378	515
- задолженность перед покупателями	7 552	5 706
- задолженность перед персоналом	-	-
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	-
- задолженность по налогам и сборам	5 365	1 985
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	263	263
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	-	-
- оценочные обязательства (резерв по отпускам)	1 675	39
Долгосрочная (ОНО) — всего	848	-
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>24 406</b>	<b>5 508</b>

#### 4.9. Сведения о дебиторской задолженности Общества за 2021 год

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочная — всего, в том числе:	33 385	597 237
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	13 053	3 319
- расчеты с покупателями и заказчиками	8 181	488
- расчеты по налогам и сборам	1 358	1 578
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	164	-
- авансы выданные	-	-
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	10 629	591 852
- расчеты с персоналом по оплате труда	-	-
Долгосрочная — всего	-	-
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>33 385</b>	<b>597 237</b>

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

Структура финансовых вложений Общества с указанием срока погашения по итогам 2021 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	155 200
размещение на депозит	-	-
Долгосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	-	-
<b>Итого</b>	<b>156 200</b>	<b>155 200</b>

#### 4.11. Сведения о финансовых обязательствах Общества

Структура финансовых обязательств Общества с указанием срока погашения по итогам 2021 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	395 519
займы полученные	5 200	375 319
проценты по займам полученным	53	20 200
<b>Итого</b>	<b>5 253</b>	<b>395 519</b>

#### 4.12. Социальные показатели

№ n/n	Наименование показателя	2020 год	2021 год	Изменение за год
1	Среднесписочная численность работников (с внешними совместителями), человек	44	33	- 11
2	Фонд оплаты труда, тыс. руб.	23 582	13 342	-10 240
3	Среднемесячная заработная плата работников, руб.	44,66	33,69	- 10,97
4	Отчисления на социальные нужды, тыс. руб., в том числе:	5 086	2 501	- 2 285
	4.1. страховые взносы на обязательное социальное страхование	289	82	- 207
	4.2. страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	3489	1 671	- 1 818
	4.3. страховые взносы на обязательное медицинское страхование	1149	668	- 481
	4.4. в страховые взносы от несчастных случаев на производстве	135	80	- 55
5	Задолженность перед персоналом организации, тыс. руб.	-	-	-

#### 4.13. Аналитические показатели, характеризующие финансово-экономическое состояние Общества по данным бухгалтерского учета за 2021 год

№ n/n	Наименование статьи	По итогам 2020 года	По итогам 2021 года	Изменение за год
1	Коэффициент текущей ликвидности	5,63	38,2	+ 32,57
2	Рентабельность активов предприятия, %	2,86	1	- 1,86
3	Рентабельность собственного капитала, %	3,12	-1,79	- 4,91
4	Рентабельность продукции (продаж), %	8,43	1,3	- 7,13

### 5. Перспективы развития Общества

#### 5.1. Приоритетные направления деятельности Общества на 2021 год

Приоритетными направлениями деятельности Общества на 2022 год являются:

- 1) деятельность по комплексному освоению Земельного участка.
- 2) разработка документации для строительства зданий и сооружений.
- 3) 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.

#### 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.

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 2021 году**

### **6.1. Проверки контролирующих органов**

В 2021 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 2021 года Общество не участвовало в производстве по делам об административных правонарушениях.

### **6.3. Судебная защита интересов Общества**

По делу А40-37324/21 по иску ООО «АС ГРУПП» к Обществу о взыскании задолженности по договору, решением Арбитражного суда г. Москвы от 28.05.2021 с Общества были взысканы задолженность в размере 1 090 500 руб., неустойка в размере 463 962 руб. расходы по оплате государственной пошлины в размере 28 539,62 руб.

По делу №А40-258347/21 по иску ООО «ЭСКОИНДУСТРИЯ» к Обществу о взыскании задолженности по договору, решением Арбитражного суда г. Москвы от 22.03.2021 взыскана неустойка в размере 41 158, 71 руб, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 22 769,95 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 15 549 руб.

По делу №А40-258745/21 по иску ООО «ПРОМ-КОТЕЛ» к Обществу о взыскании задолженности по договору, решением Арбитражного суда г. Москвы от 14.02.2022 взыскана неустойка в размере 50 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 14 000 руб.

По делу № А40-269039/21 по иску Департамента городского имущества г. Москвы к Обществу о взыскании задолженности по договору, решением Арбитражного суда г. Москвы от 18.02.2022 взыскана неустойка в размере 31 703, 11 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 2000 руб.

