

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 17 августа 2020 г. № б/н)

УТВЕРЖДЕН:
Годовым общим собранием акционеров
АО «Специализированный
застройщик «Заречье»
(Протокол от 21 сентября 2020 г. № б/н)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Акционерного общества «Специализированный застройщик «Заречье»
за 2019 год

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



Д.Р. Обуханич

Главный бухгалтер
АО «Специализированный застройщик «Заречье»



О.П. Давыдова

Настоящий годовой отчет Акционерного общества АО «Специализированный застройщик «Заречье» (предыдущие наименования – ПАО «Заречье», ОАО «Заречье», АООТ «Заречье», далее — Общество) за 2019 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

109383, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 14.

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 2019 г. общее количество акционеров Общества составило 142 лица, в том числе 2 юридических лица и 137 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 «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр-МИЦ»:

ОГРН 1037739460395, ИНН 7702271396.

Адрес места нахождения: 115054, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 52, строение 1, этаж 1, пом. III, оф. 4.

Размер доли принадлежащих акционеру акций Общества: 95,975831%.

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 2019 года по 27 июня 2019 года включительно Совет директоров Общества действовал на основании решения внеочередного общего собрания акционеров Общества от 19 ноября 2018 г. (протокол от 22 ноября 2018 года, № б/н) в следующем составе:

- 1) Карнсев Дмитрий Сергеевич;
- 2) Кораблева Татьяна Васильевна;
- 3) Горбунов Александр Николаевич;
- 4) Воропаев Дмитрий Евгеньевич;
- 5) Коробова Ольга Борисовна.

В период с 28 июня 2019 года по 31 декабря 2019 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.

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 2019 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 2019 г. № б/н) М.М. Копылков является Председателем Совета директоров Общества.

Соловых Андрей Викторович

Год рождения: 1973.

Образование: высшее.

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

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2019 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 2019 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 2019 г.:

Начальник отдела корпоративного развития.

Гражданство: Российская Федерация.

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

Коробова Ольга Борисовна

Год рождения: 1971.

Образование: высшее.

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

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 31 декабря 2019 г.:
Директор по корпоративному развитию.

Гражданство: Российская Федерация.

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

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 20 декабря 2018 г. № б/н)

О. Б. Коробова являлась Секретарем Совета директоров Общества.

Карнеев Дмитрий Сергеевич

Год рождения: 1982.

Образование: высшее кандидат экономических наук.

Место работы: Агентство.

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 28 июня 2019 г.:
Советник Генерального директора.

Гражданство: Российская Федерация.

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

На основании решения Совета директоров Общества (Протокол от 20 декабря 2018 г., № б/н)

Д.С. Карнеев являлся Председателем Совета директоров Общества.

Кораблева Татьяна Васильевна

Год рождения: 1970.

Образование: высшее.

Место работы: Агентство.

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 28 июня 2019 г.:
Начальник Отдела организации работы с активами.

Гражданство: Российская Федерация.

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

Горбунов Александр Николаевич

Год рождения: 1976.

Образование: высшее профессиональное, высшее экономическое.

Место работы: Агентство.

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 28 июня 2019 г.:
главный эксперт отдела работы с активами Агентства Департамента управления активами.

Гражданство: Российская Федерация.

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

Воропаев Дмитрий Евгеньевич

Год рождения: 1970.

Образование: высшее (молекулярно-кинетические и ядерно-физические процессы), высшее (финансы и кредит).

Место работы: ООО «АСВ УА».

Наименование должности по основному месту работы по состоянию на 28 июня 2019 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

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. № АП/50188/14 с 19 декабря 2014 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы управляющей организации.

До 30 июня 2017 г. управляющей организацией общества являлось Общество с ограниченной ответственностью «МИЦ-Инвест», которое 30 июня 2017 г. было реорганизовано в форме присоединения к Обществу с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ» (сокращенное наименование – ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», ОГРН 1037739460395, ИНН 7702271396) на основании решения общего собрания участников ООО «МИЦ-Инвест» от 19 января 2017 г. (Протокол от 19 января 2017 г. № б/н).

С указанной даты все права и обязанности по указанному договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации перешли к ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ».

С 27 мая 2019 года ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» переименовано в ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ».

Таким образом, в течение 2019 года управляющей организацией Общества являлось ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ».

24 апреля 2019 года ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» приобрело у Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» 217 883 акции, что составляет 81,52%.

Таким образом ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» принадлежит 256 529 шт. обыкновенных именных акций Общества, что составляет 95,975831 % от общего количества размещенных акций Общества.

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 2019 г. по 31 декабря 2019 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 2019 г. по 31 декабря 2019 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 28 июня 2019 г. (протокол от 28.06.2019, № 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 28 июня 2019 г. (протокол от 28.06.2019, № б/н) членами Ревизионной комиссии Общества являются:

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

1.12. Сведения о выданных Обществу лицензиях

Общество имеет лицензию на осуществление деятельности по эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности – от 28 июня 2016 г. № ВХ-01-008118, выданную Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору; данная лицензия действует бессрочно.

2. Анализ корпоративной деятельности Общества в отчетном году

2.1. Отчет о деятельности Совета директоров Общества в 2019 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 2018 год (Протокол от 22 мая 2019 г. № б/н) и решения годового (очередного) общего собрания акционеров Общества от 28 июня 2019 года №б/н (Протокол от 28 июня 2019 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. Регистрация новой, десятой, редакции Устава Общества, изменение наименования Общества и прекращение его публичного статуса

В 2019 году Общество изменило свое наименование, у Общества прекратился публичный статус.

Изменения произошли в связи с утверждением и регистрацией новой, десятой, редакции Устава Общества, в соответствии с которой полное наименование - Публичное акционерное общество «Заречье» - изменилось на новое полное наименование - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье», а сокращенное наименование ПАО «Заречье» изменилось на новое сокращенное наименование Эмитента – АО «Специализированный застройщик «Заречье».

Новая редакция Устава Общества была утверждена 24 декабря 2018 года на общем собрании акционеров Общества. Одновременно общим собранием было принято решение обратиться в Банк России с заявлением об освобождении Общества от обязанности осуществлять раскрытие информации (протокол общего собрания акционеров Общества от 27 декабря 2018 года, № б/н).

В соответствии с абз. 2 п. 4 ст. 7.2 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» такого рода решения вступают в силу при условии, что общее количество акций, в отношении которых акционерами, не участвовавшими в голосовании или голосовавшими против принятия такого решения, заявлены требования о выкупе, не превышает количество акций,

которое может быть выкуплено эмитентом с учетом ограничения, установленного п. 5 ст. 76 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Учитывая, что общее количество акций Общества, в отношении которых в период с 24 декабря 2018 года по 07 февраля 2019 года включительно были заявлены требования о выкупе (0 шт. акций), не превысило количество акций, которое могло быть выкуплено Обществом, указанное выше решение общего собрания акционеров Общества вступило в силу 8 февраля 2019 года, что было зафиксировано решением Совета директоров Общества от 08 февраля 2019 года при утверждении Отчета об итогах предъявления акционерами ПАО «Заречье» заявлений о продаже принадлежащих им акций (протокол Совета директоров Общества от 08 февраля 2019 года, № б/н).

Заявление об освобождении Общества от обязанности раскрывать информацию, предусмотренную законодательством о ценных бумагах, было подано в Банк России 11 февраля 2019 года. 06 марта 2019 года Обществом было получено письмо Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва о том, что на основании Решения от 06 марта 2019 года № РБТ-1/340 Общество освобождено от обязанности осуществлять раскрытие информации в соответствии со статьей 30 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» (письмо от 06 марта 2019 год № ТИ-50-3-11/25250).

На основании данного письма Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, а также вступившего в силу решения общего собрания акционеров Общества от 24 декабря 2018 года, Обществом было подано заявление в налоговый орган о регистрации новой редакции Устава Общества. Согласно полученным Обществом документам, датой, когда в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о регистрации новой редакции Устава Общества, является 12 апреля 2019 года.

Следовательно, с 12 апреля 2019 года Общество прекратило свой публичный статус и получило новое наименование - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Заречье» (АО «Специализированный застройщик «Заречье»).

2.5. 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.

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

В отчетном году Обществом была совершена сделка, в совершении которой имеется заинтересованность Генерального директора управляющей организации Общества ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-МИЦ» – Обуханича Даромира Ростиславовича, а именно заключен договор займа, по которому Общество выдало заем ООО «ФинСтройГрупп» (ИНН 7717712043) в размере 92 000 000 (Девяносто два миллиона) рублей на срок до 31 декабря 2020 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 11 октября 2019 года и протокол №б/н от 25 декабря 2019 года).

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

В отчетном году в распоряжение Общества размещенные им акции не поступали.

2.8. Сведения об участии Общества в других юридических лицах

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

2.11. 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 2019 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 31.12.2018 г. Обществом было сдано в аренду 33 952,10 кв. м помещений и 3 040 кв. м открытых площадок (86,7 % арендопригодных площадей).

За 2019 год:

- были заключены договоры с 8 новыми арендаторами на общую площадь 1 679,7 кв. м;
- были заключены дополнительные соглашения арендаторами об изменении арендуемой площади (общее увеличение арендуемых площадей составило 961 кв. м);
- были расторгнуты договоры аренды с 28 арендаторами на общую площадь 11 609,8 кв. м. (расторжение договоров было осуществлено по инициативе Общества в целях подготовки Земельного участка к его комплексному освоению).

По состоянию на 31.12.2019 г. у Общества порядка 70 арендаторов, в аренду сдано 24 983 кв. м помещений и 2 030 кв. м открытых площадок (95 % арендопригодных площадей).

3.3.2. Деятельность по комплексному освоению Земельного участка

В 2019 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 2019 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	–	–	29 218	118 463
Сдача в аренду открытых площадок	кв. м	–	–	2 404	3 226

3.5. Объемы потребленных Обществом в 2019 году энергетических ресурсов

№ п/п	Наименование энергетического ресурса	Объем в натуральном выражении	Объем в денежном выражении без НДС, тыс. руб.
1	Электроэнергия, кВт*ч	5 598 120	27 034,1
2	Дизельное топливо, тонн	287 858	10 554,8

3.6. Сведения о наличии у Общества непрофильных активов и их реализации в отчетном году (при наличии)

С 2004 г. в собственности Общества находится следующий внеоборотный актив:

деревянная часовня общей площадью 50 кв. м, расположенная на территории производственно-складского комплекса Общества по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 14.

Правоустанавливающие документы на данный непрофильный актив отсутствуют, обременения отсутствуют. Общество обеспечивает сохранность данного актива наряду с принадлежащими Обществу объектами недвижимого имущества, расположенными на территории производственно-складского комплекса по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 14, в связи нестабильной ситуацией на рынке, на основании Протокола Совета директоров Общества от 26 августа 2019 г. было принято решение (Протокол от 26 августа 2019 г. № б/н) было принято решение о безвозмездной передаче непрофильного актива Религиозной организации «Подворье Патриарха Московского и всея Руси храмов Николо-Перервинского монастыря г.Москвы, Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» и его вывозе с территории земельного участка.

4. Анализ финансовых результатов деятельности Общества в отчетном году

4.1. Учетная политика и бюджет Общества

Бухгалтерский учет в Обществе в 2019 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.

Бюджет Общества на 2019 год был утвержден 27 декабря 2018 г. единоличным исполнительным органом (управляющей организацией) Общества — ООО «Московский ипотечный центр - МИЦ».

Изменения (корректировки) в бюджет Общества на 2019 год не вносились.

4.2. Целевые показатели деятельности Общества в 2019 году

4.2.1. По итогам 2019 года Общество вышло на представленные ниже целевые показатели деятельности (данные указаны в сравнении с плановыми показателями 2019 года и фактическими показателями за 2018 год).

Показатели	План, 2019 год	Факт, 2019 год	Факт, 2018 год	Абсолютное отклонение от 2018 года
Выручка (без НДС), тыс. руб.	119 299	164 744	205 510	- 40 766
Выручка по постоянной аренде, тыс. руб. (без НДС)	79 924	121 688	145 727	- 24 039
Валовая прибыль, тыс. руб.	33 720	68 943	99 312	- 30 369
ЕБИТДА, тыс. руб.	(5 038)	31 613	62 045	- 30 432
Валовая рентабельность продаж, %	28	42	48	- 6
Рентабельность по ЕБИТДА, %	(4)	19	30	- 11
Общая площадь, кв. м	29 631,2	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

В бюджете на 2019 год планировалось уменьшение заполняемости площадей (как следствие – выручки по постоянной части арендной платы) по причине возможного ухода арендаторов с учетом общей экономической ситуации в стране в целом и на московском рынке коммерческой недвижимости в частности, а также риска получения арендаторами информации о планах комплексного освоения Земельного участка. В результате общая выручка Общества должна была сократиться на 42% по сравнению с 2018 годом. По факту общее сокращение выручки относительно 2018 года составило 20%. Фактические показатели выручки по постоянной части аренды выше плановых (план выполнен на 152%).

Снижение показателей валовой прибыли и ЕБИТДА относительно фактического значения 2018 года было запланировано по причине сокращения выручки в результате расторжения договоров аренды в сентябре 2019 года (прекращение хозяйственной деятельности по аренде коммерческой недвижимости).

Фактический же Общество продолжило вести хозяйственную деятельность до конца 2019 года, что привело к перевыполнению плана по показателям валовой прибыли на 205%. Аналогичную динамику имеет показатель ЕБИТДА.

Таким образом, по всем целевым показателям Обществом были достигнуты плановые значения, утвержденные на 2019 год.

4.2.2. Источники финансирования Общества в 2019 году

В 2019 году источником финансирования Общества являлись собственные денежные средства, получаемые от сдачи имущества в аренду.

4.3. Отчет о финансовых результатах Общества за 2019 год

тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки по форме № 2	2018 год	2019 год
Выручка (нетто) от реализации товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом НДС)	2010	205 510	164 744
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ,	2120	(106 198)	(95 801)

услуг			
Валовая прибыль	2100	99 312	68 943
Коммерческие расходы	2110	-	-
Управленческие расходы	2220	(43 765)	(43 019)
Прибыль (убыток) от продаж (строки 010-020-030-040)	2200	55 547	25 924
Проценты к получению	2320	8 062	9 635
Проценты к уплате	2330	-	-
Прочие доходы	2340	2 737	4 670
Прочие расходы	2350	(2 447)	(4 061)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	63 899	36 168
Текущий налог на прибыль	2410	(13 857)	(8 039)
в том числе постоянные налоговые обязательства	2421	(813)	(545)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(43)	(3)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	308	262
Прочие	2460	(1)	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	50 306	28 388

4.4. Финансовые показатели Общества за 2019 год

тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	2018 год	2019 год	Изменение 2019 года к 2018 году
1	Внеоборотные активы предприятия	119 069	217 811	+ 98 742
2	Стоимость основных средств	114 048	144 328	+ 30 280
3	Стоимость оборотных активов	209 420	130 879	- 78 541

4.5. Динамика перечисления налогов и страховых взносов в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды за 2019 год

1. Задолженность перед бюджетами всех уровней по состоянию на 31 декабря 2019 г. являлась текущей и была погашена в установленные законодательством сроки:
руб.

№ п/п	Наименование налога	По состоянию на 01 января 2019 г.		По состоянию на 31 декабря 2019 г.	
		переплата	задолженность	переплата	задолженность
1	Налог на добавленную стоимость	-	6 869 610,00	-	2 150 712,65
2	Налог на прибыль	-	306 466,00	3 980 605,04	-
3	Налог на имущество	-	1 371 067,00	-	1 567 217,00
4	НДФЛ	34,00	-	-	239 377,00
5	Плата за пользование водными объектами	-	-	-	-
6	Налог на доходы физических лиц	-	-	-	-
7	Плата за выбросы вредных веществ НВОС	-	32 368,00	-	33 190,32
8	Плата за аренду земли	-	-	-	-
9	Транспортный налог	-	17 973,00	-	17 973,00
10	Прочие	-	-	-	-
Итого		34,00	8 597 251,55	3 980 605,24	4 008 469,97

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

руб.

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Задолженность (переплата) на 01 января 2019 г.</i>	<i>Задолженность (переплата) на 31 декабря 2019 г.</i>
1	Страховые взносы на обязательное социальное страхование	220,00	1 466,17
2	Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	-	-
3	Страховые взносы на обязательное медицинское страхование	-	-
4	Страховые взносы от несчастных случаев на производстве	-	-
Итого		220,00	1 466,17

4.6. Сведения о стоимости чистых активов Общества

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование статьи</i>	<i>По итогам 2017 года</i>	<i>По итогам 2018 года</i>	<i>По итогам 2019 года</i>
1	Стоимость чистых активов, тыс. руб.	268 446	302 840	331 455
2	Уставный капитал, тыс. руб.	53	53	53
3	Стоимость чистых активов на 1 акцию, тыс. руб.	1,0043	1,1330	1,2400

По состоянию на 31 декабря 2019 г. стоимость чистых активов Общества превышает размер уставного капитала Общества.

4.7. Сведения о расходах на социальное развитие Общества

тыс. руб.

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование статьи расхода</i>	<i>2018 год</i>	<i>2019 год</i>
1	1.1. Текущие затраты за счет прибыли:	510	453
	материальная помощь	510	453
	содержание объектов соцкультбыта	-	-
	благотворительная помощь, финансирование спортивных и культурных мероприятий	-	-
	1.2. Расходы по коллективному договору:	502	324
	медицинское обслуживание	-	-
	выплата пособий	-	-
	организация летнего отдыха детей	-	-
	дополнительный отпуск	-	-
	единовременные выплаты	462	324
	новогодние подарки детям	40	-
2	Затраты на подготовку кадров предприятия	-	-
3	Содержание детей в ДДУ	-	-
4	Прочие	-	-
Итого расходов за счет прибыли		1 012	777

4.8. Сведения о кредиторской задолженности Общества за 2019 год

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочная — всего,	25 214	16 801
в том числе:		
- задолженность перед поставщиками	1 925	2 580
- задолженность перед покупателями	9 425	6 704
- задолженность перед персоналом	-	869
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	492

- задолженность по налогам и сборам	8 597	4 008
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	827	520
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	8	3
- оценочные обязательства (резерв по отпускам)	4431	1 622
Долгосрочная (ОНО) — всего	434	437
Итого кредиторская задолженность	25 648	17 236

4.9. Сведения о дебиторской задолженности Общества за 2019 год

тыс. руб.

<i>Наименование показателя</i>	<i>На начало года</i>	<i>На конец года</i>
Краткосрочная — всего, в том числе:	17 698	27 292
- расчеты с покупателями и заказчиками	3 591	15 254
- расчеты с поставщиками и подрядчиками	8 527	5 319
- расчеты по налогам и сборам	-	3 981
- расчеты по социальному страхованию и обеспечению	-	1
- авансы выданные	-	1
- расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5 581	2 735
- расчеты с персоналом по оплате труда	-	-
Долгосрочная — всего	-	-
Итого дебиторская задолженность	17 698	27 292

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

Структура финансовых вложений Общества с указанием срока погашения по итогам 2019 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
размещение на депозит	181 000	-
Долгосрочные — всего, в том числе:	-	-
предоставленные займы	-	-
Итого	181 000	156 200

4.11. Сведения о финансовых обязательствах Общества

Структура финансовых обязательств Общества с указанием срока погашения по итогам 2019 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:	-	-
займы полученные	-	-
проценты по займам полученным	-	-
Итого	-	-

4.12. Социальные показатели

№ п/п	Наименование показателя	2018 год	2019 год	Изменение за год
1	Среднесписочная численность работников (с внешними совместителями), человек	47	48	+ 1
2	Фонд оплаты труда, тыс. руб.	30 715	34 335	+ 3 620
3	Среднемесячная заработная плата работников, руб.	54,46	59,61	+ 5,15
4	Отчисления на социальные нужды, тыс. руб., в том числе:	8 637	9 566	+ 929
	4.1. страховые взносы на обязательное социальное страхование	718	802	+ 84
	4.2. страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	6 202	6 897	+ 695
	4.3. страховые взносы на обязательное медицинское страхование	1 538	1 653	+ 115
	4.4. в страховые взносы от несчастных случаев на производстве	179	192	+ 13
5	Задолженность перед персоналом организации, тыс. руб.	-	-	-

4.13. Аналитические показатели, характеризующие финансово-экономическое состояние Общества по данным бухгалтерского учета за 2019 год

№ п/п	Наименование статьи	По итогам 2018 года	По итогам 2019 года	Изменение за год
1	Коэффициент текущей ликвидности	8,31	11,85	+ 3,54
2	Рентабельность активов предприятия, %	16,18	8,38	- 7,80
3	Рентабельность собственного капитала, %	17,61	8,95	- 8,66
4	Рентабельность продукции (продаж), %	27,03	15,7	- 11,33

5. Перспективы развития Общества

5.1. Приоритетные направления деятельности Общества на 2020 год

Приоритетными направлениями деятельности Общества на 2020 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 2019 году

6.1. Проверки контролирующих органов

В 2019 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 2019 года Общество не участвовало в производстве по делам об административных правонарушениях.

6.3. Судебная защита интересов Общества

В 2019 году по делу А40-79112/19 по иску ОАО КБ «СТРОЙКРЕДИТ» к Обществу о взыскании переплаты по договору, решением Арбитражного суда г. Москвы от 28 мая 2019 года с Общества взыскана задолженность в размере 30 000 рублей и 2 000 рублей в возмещение расходов по оплате госпошлины.

По делу А40-244260/19 по иску Общества к ИП Давыдов Д.С. о взыскании задолженности по договору аренды, неустойки, решением суда от 17.02.2020 с ИП Давыдов в пользу Общества взыскан основной долг по договору аренды в размере 938 945 рублей 85 копеек, неустойка в размере 115 928 рублей 49 копеек, расходы по госпошлине в размере 40 248 рублей. Решение суда не вступило в законную силу, обжаловано ответчиком, следующее судебное заседание в Девятом арбитражном апелляционном суде назначено на 09.09.2020.

002

[Handwritten signature]

