

Акционерное общество
«Мособлстрой-22»

Для служебного пользования
Экз. № 2

Утвержден:
Годовым общим собранием
Акционеров АО «Мособлстрой-22»
Протокол № 1 от 16.06.2022 г.

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

АО «Мособлстрой-22»
за 2021 финансовый год

г. Егорьевск, Моск. обл.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Данные о фирменном наименовании акционерного общества.....	
1.2. Место нахождения, юридический адрес	
1.3. Сведения о государственной регистрации	
1.4. Информация о проведении общих собраний.....	
2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ	3
2.1. Цель деятельности акционерного общества.....	
2.2. Основные экономические показатели.....	
2.3. Структура доходов и расходов.....	
2.4. Сведения о размере чистых активов	
2.5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.	
3. СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	5
4. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	5
4.1. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.....	
4.2. Организационная структура общества.....	
4.3. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов каждого из органов управления акционерного общества.....	
4.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью.....	
5. ЦЕННЫЕ БУМАГИ	8
5.1. Уставный капитал и ценные бумаги	
5.2. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.	
5.3. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.	
6. НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА	8
6.1. Приоритетные направления деятельности акционерного общества	
6.2. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности	
6.3. Перспективы развития акционерного общества	
7. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.....	9
8. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.....	10

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Полное фирменное наименование

Акционерное общество «Мособлстрой-22»

Сокращенное фирменное наименование: АО «Мособлстрой-22»

1.2 Место нахождения и почтовый адрес:

140304, Московская область, г. Егорьевск, 1 Микрорайон, д.80

Номер телефона (49640) 3-86-03

Номер факса (49640) 3-95-21

1.3 Сведения о государственной регистрации Общества

Дата государственной регистрации общества – 13 апреля 1993 года

Основной государственный регистрационный номер в Едином государственном реестре юридических лиц – 1035002354111

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц – серия 50 № 003075699 от 27 февраля 2003 года

Наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по г. Егорьевску Московской области.

Идентификационный номер налогоплательщика – 5011000604

Акционерное общество «Мособлстрой-22» было создано в результате приватизации в соответствии с планом приватизации в 1993 году.

1.4. Информация о проведении общих собраний акционеров 21.06.2021 г.

состоялось годовое общее собрание акционеров АО «Мособлстрой-22».

Порядок подготовки к годовому общему собранию акционеров Общества осуществлялся в соответствии с законодательством РФ, Уставом Общества, а также другими внутренними документами Общества.

Список лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров, составлен на основании данных реестра акционеров по состоянию на 26.05.2021 г. На годовом общем собрании акционеров Общества были приняты следующие решения:

1.4.1. Утверждены годовой отчет, годовая бухгалтерская отчетность общества за 2020 финансовый год.

1.4.2. Избраны членами Совета директоров Общества

1. Пронина Евдокия Федоровна

2. Филатов Евгений Петрович

3. Гуреев Сергей Федорович

4. Вялышева Тамара Владимировна

5. Юрова Елизавета Егоровна

1.4.4. Утвержден аудитор общества ООО «Главбух»

II. ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

2.1. Целью деятельности общества является развитие конкурентной предпринимательской деятельности для получения прибыли и использования ее для развития, улучшения социально-экономического положения членов трудового коллектива общества, а также получения акционерами общества части прибыли в виде дивидендов

По итогам 2021 года оцениваемый объем доходов от сдаваемых в аренду нежилых помещений составил – 7 498 000 рублей.

2.2. Основные экономические показатели Общества за 2021 год

Наименование показателей	Един.изм показателей	Количественный показатель
Выручка от продажи товаров продукции работ услуг	руб	7 498 000
Расходы	руб	6 650 000
Прибыль (убыток) от продаж	руб.	848 000
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	руб	629 000

2.3.. Структура доходов по видам и категориям потребителей за 2021 год

- Собственный капитал на 31.12.21 г. составил 4 394 000 руб.
- Основные средства – 1 521 000 руб.
- Средства полученные от покупателей, - 7 498 000 руб. заказчиков

Структура расходов

Вид затрат	Сумма расходов, в руб.
Поставщикам(подрядчикам) материалы, услуги и сырье	2 547 000
Затраты на оплату труда	3 960 000
Налоги и сборы, включаемые в состав расходов по обычным видам деятельности	313 000
Прочие расходы	49 000

2.4. Сведения о размере чистых активов общества

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	По состоянию на 01.01.2022г.
1	Сумма чистых активов	руб.	4 394 000
2	Уставный капитал	руб.	8 457
3	Добавочный капитал	руб.	2 464 628
4.	Нераспределенная прибыль	руб.	1 920 688

2.5. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

№	Наименование энергетического ресурса	Объем (в натуральном выражении)	Объем (в денежном выражении) тыс.руб.
1	Электрическая энергия	30 801 кВт/ч	207
2	Тепловая энергия	253,4 Гкал.	738

111. СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

3.1. Работа с персоналом

3.1.1. Труд и заработная плата

В АО «Мособлстрой-22» в 2021 году применялась повременная (окладная) форма организации оплаты труда, регламентированная Положением об оплате труда, являющимся приложением к Коллективному договору АО «Мособлстрой-22».

Оплата труда каждого работника зависела от его квалификации, сложности выполняемой работы, количества и качества затраченного труда и осуществлялась на основании оценки его рабочего места и в соответствии со схемой должностных окладов. Такая система оплаты труда обеспечивала как социально гарантированный уровень оплаты труда, так и гибкую мотивацию трудового поведения работников. Кроме этого, активно использовалась система компенсационных и стимулирующих доплат и надбавок, учитывающих специфику труда работников.

Средняя заработная плата одного работника основного состава за 2021 год составила 33 000,0 рублей.

IV. КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

4.1. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления рекомендованного к применению Банком России.

«Корпоративное управление» - понятие, охватывающее систему взаимоотношений между исполнительными органами акционерного общества, Советом директоров, акционерами и другими заинтересованными сторонами.

Корпоративное управление Общества является инструментом для определения целей Общества и средств достижения этих целей, а также обеспечения эффективного контроля за деятельностью Общества со стороны акционеров и других заинтересованных сторон.

Обществом не утвержден Кодекс корпоративного управления, однако, Общество в целом придерживается принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Корпоративное управление Общества основывается на следующих принципах:

- представление акционерам равной и справедливой возможности участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов
- создание условий для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц Общества
- справедливость при реализации прав акционеров, защита прав акционеров Общества
- прозрачность и своевременность раскрытия достоверной информации, обязательность которой предусмотрена законодательством Российской Федерации, а также свободный доступ к необходимой информации для всех заинтересованных лиц в порядке и объеме, Предусмотренных законодательством Российской Федерации
- ответственность перед акционерами, стремление к сотрудничеству в целях финансовой Устойчивости и развития Общества
- контроль Совета директоров общества за деятельностью исполнительного органа Общества и подотчетность Совета директоров акционерам общества
- установление Советом директоров общества основных ориентиров деятельности Общества на долгосрочную перспективу, оценка и утверждение ключевых показателей деятельности и основных бизнес-целей Общества
- избрание членами Совета директоров лиц, имеющих безупречную деловую и личную репутацию и обладающих знаниями, навыками и опытом
- подотчетность исполнительного органа Общества Совету директоров и общему собранию акционеров Общества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Целью применения стандартов корпоративного управления является защита интересов всех акционеров, независимо от размера пакета акций, которым они владеют.

4.2. Организационная структура Общества

Органы управления Общества:

- Общее собрание акционеров – высший орган управления Общества;
- Совет директоров – (наблюдательный совет) Общества, осуществляющий общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров.

Исполнительные органы Общества:

- Генеральный директор – единоличный исполнительный орган, осуществляющий руководство текущей деятельностью Общества.

Органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества:

- Внешний аудитор общества ООО «Главбух» осуществляющий контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества.

Деятельность Общего собрания акционеров АО «Мособлстрой-22» регламентировалась Уставом АО «Мособлстрой-22», утвержденным годовым общим собранием акционеров 01.06.2018г. (приведенный в соответствии с Федеральным законом от 05 мая 2014 года N 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса РФ и о признании утратившим силу отдельных положений законодательных актов РФ»

Совет директоров

Информация о Совете директоров Общества

Совет директоров АО «Мособлстрой-22» осуществляет общее руководство деятельностью Общества.

Деятельность Совета директоров регламентировалась Уставом АО «Мособлстрой-22», утвержденным годовым общим собранием акционеров 01.06.2018г.

Состав членов Совета директоров Общества, избран на годовом общем собрании акционеров 21.06.2021г.

1. Пронина Евдокия Федоровна
2. Филатов Евгений Петрович
3. Гуреев Сергей Федорович
4. Вяльшева Тамара Владимировна
5. Юрова Елизавета Егоровна

Информация о членах Совета директоров

Пронина Евдокия Федоровна

Год рождения: 1956

Сведения об образовании: средне-техническое

Основное место работы, а также иные занимаемые должности в течение отчетного периода:

Организация Должность

ООО «Строитель» заведующий складом

Гражданство: Российская Федерация

Владение акциями Общества в течение отчетного года: 0,08%

Филатов Евгений Петрович

Год рождения: 1956

Сведения об образовании: средне-специальное

Основное место работы, а также иные занимаемые должности в течение отчетного периода:

Организация Должность

АО «Мособлстрой-22» мастер
Гражданство: Российская Федерация
Владение акциями Общества в течение отчетного года:
Доля в уставном капитале – 0%

Гуреев Сергей Федорович
Год рождения: 1961
Сведения об образовании: высшее
Основное место работы, а также иные занимаемые должности в течение отчетного периода:
Организация Должность
АО «Мособлстрой-22» акционер
Гражданство: Российская Федерация
Владение акциями Общества в течение отчетного года:
Доля в уставном капитале – 0.29 %

Вялышева Тамара Владимировна
Год рождения: 1954
Сведения об образовании: высшее
Основное место работы, а также иные занимаемые должности в течение отчетного периода:
Организация Должность
АО «Мособлстрой-22» заместитель генерального директора
Гражданство: Российская Федерация
Владение акциями Общества в течение отчетного года:
Доля в уставном капитале общества -0,35 %

Юрова Елизавета Егоровна
Год рождения :1952
Сведения об образовании: средне -техническое
Основное место работы, а также иные занимаемые должности в течение отчетного периода:
АО «Мособлстрой-22» Член Совета директоров
Гражданство: Российская Федерация
Владение акциями Общества в течение отчетного периода:
Доля в уставном капитале Общества – 0,31 %

Генеральный директор
Генеральный директор - единоличный, исполнительный орган, осуществляющий
руководство текущей деятельностью Общества. Выбирается на общем собрании
акционеров

Генеральным директором Общества с 1997 г. является Вялышев Геннадий
Константинович, выбранный общим собранием акционеров АО «Мособлстрой-22»
Вялышев Геннадий Константинович
Год рождения: 1953
Сведения об образовании: высшее (МИСИ г.Москва)
Стаж работы в должности Генерального директора: с 1997 г.
Владение акциями Общества в течение отчетного года:
по состоянию на 31.12.2021г. -63,7 %

4.3. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов каждого из органов управления акционерного общества. Уставом АО «Мособлстрой-22» не определен размер вознаграждения и (или) компенсация расходов, в период исполнения своих обязанностей членам Совета директоров общества. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания акционеров.

Сотрудникам Общества выплачивается заработная плата согласно штатному расписанию. Размер заработной платы определяется трудовым договором.

Члену Совета директоров Вялышевой Тамаре Владимировне (заместитель генерального директора АО «Мособлстрой-22» в отчетном году выплачивалась заработная плата на основании трудового договора в размере 480 000 руб.

4.4. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью общества осуществляется внешним аудитором по итогам деятельности общества за год, а также во всякое время по требованию акционера (акционеров) общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций общества. Система контроля за финансово-хозяйственной деятельностью общества в 2021 году осуществлялась на основании принятых документов и в соответствии с требованиями законодательства РФ. Деятельность органов системы контроля за финансово-хозяйственными операциями регламентирована Уставом общества.

Ревизионная комиссия в обществе отсутствует.

Информация об аудиторе Общества (по российским и международным стандартам)

Годовым общим собранием акционеров АО «Мособлстрой-22» аудитором общества избрано ООО «Главбух»

5. ЦЕННЫЕ БУМАГИ

5.1.. Уставный капитал и ценные бумаги

Уставный капитал Общества составляет: 8 457 руб.

Добавочный капитал Общества составляет 2 465 000 руб.

Размещенные и объявленные акции Общества по состоянию на 01.01.2022г. составляют 8457 шт. Номинальная стоимость каждой акции 1 руб.

5.2. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок:

Крупные сделки в отчетном году обществом не совершались.

Изменения в Устав Общества в 2021 году не вносились.

5.3. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

Сделки в совершении которых имелась заинтересованность в отчетном году не совершались.

6. НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА.

6.1. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.

Основным видом деятельности общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества. Аренда недвижимости относится к наиболее прибыльным и стабильным видам бизнеса. В настоящее время предложения аренды недвижимости нежилого назначения

(помещения под офисы) сегодня превышают спрос, а это способствует возрастанию конкуренции. Офисная недвижимость не нова на рынке, а поскольку сегодня закрывается большое количество предприятий, этот сектор пользуется малым спросом. Сдача в аренду помещений под торговлю также на актуальна, так как торговая недвижимость в последнее время пребывает в тесной связи с областью развлечений, поэтому наиболее актуальными стали помещения для обустройства торгово-развлекательных центров. Наибольшей популярностью у арендаторов пользуются помещения малой площади до 50 кв.метров. Арендаторы по-прежнему предъявляют повышенные требования к помещениям и детально анализируют соотношение цены и качества объекта по его основным характеристикам. Экономические, правовые и политические условия в России пока недостаточны благоприятны для аренды помещений. Преобладающей формой владения является приобретение (покупка) нежилых помещений под офисы в новых строящихся объектах.

6.2. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Наличие в уставе акционерного общества полномочий совета директоров соблюдается ст.8 Устава АО «Мособлстрой-22», утвержденного общим собранием акционеров.

Наличие утвержденной советом директоров процедуры управления соблюдается регламентом проведения работ по управлению обществом в АО «Мособлстрой-22» утвержденного общим собранием. Вопросы относящиеся к компетенции Совета директоров предусмотрены п.8.2 ст.8 Устава общества Количественный состав Совета директоров общества определяется пятью членами. Решения на заседании Совета директоров общества принимаются большинством голосов членов Совета директоров общества, принимающих участие в заседании.

Активность арендаторов на рынке офисной недвижимости в Егорьевске оценивается на достаточно низком уровне. Предложение на данный вид услуг превышает спрос. Мелкий бизнес закрывается, а крупный имеет в своей собственности офисные помещения.

Выручка от сдачи в аренду собственных нежилых помещений в 2021 году составила 7 498 000 .рублей, чистая прибыль 629 тыс.рублей.

Совет директоров совместно с администрацией предпринимает все возможные попытки для привлечения новых арендаторов, путем создания гибкой ценовой политики, оптимизации затрат и повышения привлекательности офисных помещений в административном здании.

6.3.Перспективы развития акционерного общества.

Обширный теоретический и практический опыт позволяет руководству общества поддерживать баланс между стратегическими целями, его потенциальными возможностями и ситуацией на рынке, путем прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности на период стратегического планирования, повышать эффективность финансово-хозяйственной деятельности общества. оптимизировать использование ресурсов и концентрировать финансовые и трудовые ресурсы на наиболее перспективных и значимых направлениях развития. Гибкость и оперативность в подходе руководства к ценообразованию, мотивации персонала, и т.д. позволяет четко и оперативно реагировать на потребности рынка.

7. ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ)ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА.

Общество не вправе принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по акциям:

-если на день принятия такого решения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с законодательством РФ или если указанные признаки появятся у общества в результате выплаты дивидендов.

- если на день принятия такого решения стоимость чистых активов общества меньше его уставного капитала и резервного фонда.

В отчетном году решения о выплате дивидендов не принимались.

8. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

Риск- потенциальная возможность возникновения неблагоприятных ситуаций и связанных с ними последствий в виде потерь и убытков, возможность недополучения ожидаемых доходов или появления непредвиденных расходов.

Управление рисками- актуальная задача для акционерного общества. Общество стремится эффективно управлять рисками, обеспечивая тем самым стабильность финансового положения, поддержание стратегии развития бизнеса. Политика общества в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность общества. В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне контроля общества.

К основным рискам, которые могут повлиять на деятельность общества следует отнести:

- инфляцию
- изменение действующего законодательства
- несовершенство системы налогообложения и государственных гарантий
- изношенность основных фондов
- риск роста дебиторской задолженности
- неплатежеспособность потребителей услуг
- конкуренцию

В целях снижения влияния рисков, общество контролирует себестоимость своих услуг и применяет гибкую ценовую политику

В целях предупреждения финансовых рисков общество ежемесячно осуществляет оперативный учет финансовых показателей, в том числе сумму чистой прибыли для оперативного принятия мер по устранению выявленных отклонений.

Руководство общества предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.