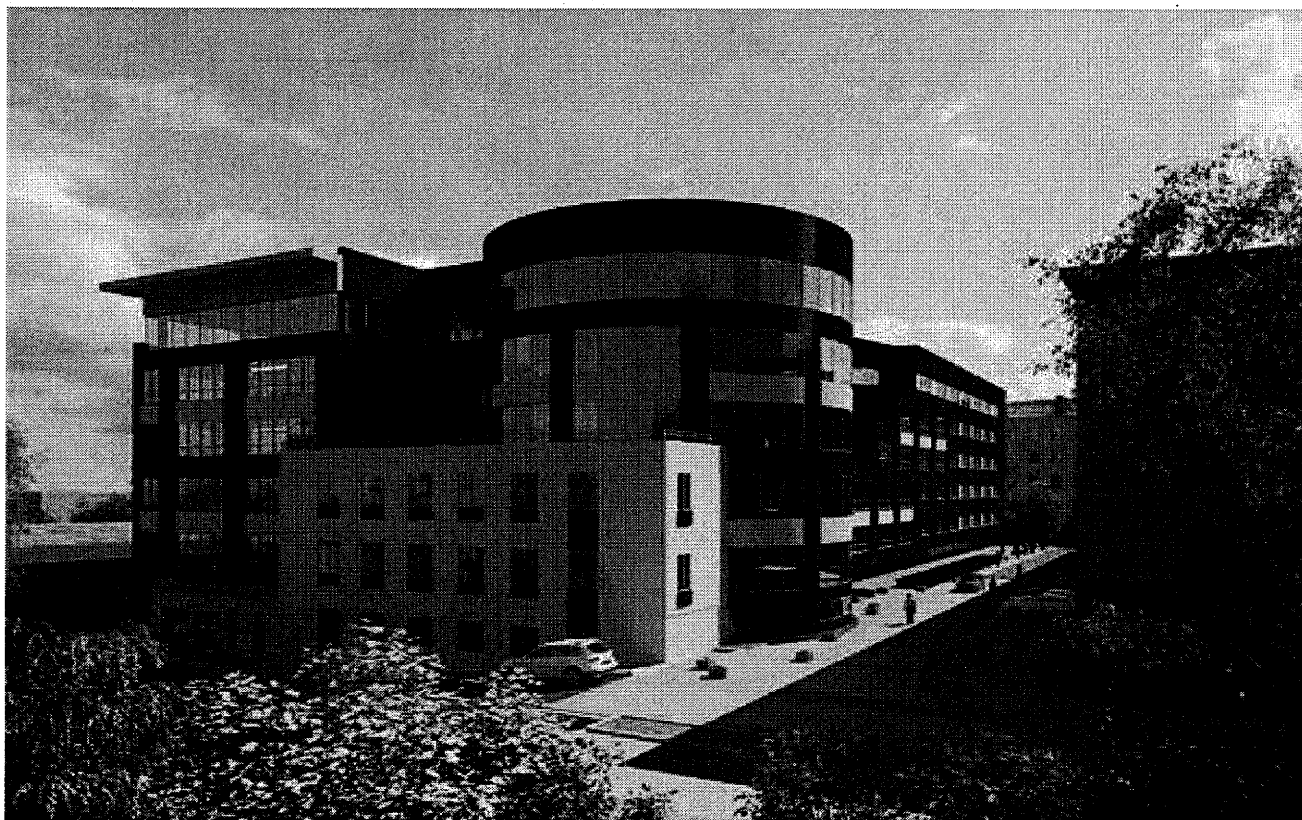


ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Закрытого акционерного общества
«Мебельная фабрика «Ольховская»
за 2022 год



Полное наименование на русском языке: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА «ОЛЬХОВСКАЯ» (далее также – «Общество», «Компания»).

Сокращенное наименование на русском языке: ЗАО «МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА «ОЛЬХОВСКАЯ».

Место нахождения: Город Москва. Адрес: 105066, Город Москва, ул. Ольховская, д. 4.

ИНН: 7701048324.

ОГРН: 1027739217923.

Дата присвоения ОГРН: 19.09.2002. Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года: 020.081.

Дата регистрации до 1 июля 2002 года: 28.12.1992. Наименование органа, зарегистрировавшего Общество до 1 июля 2002 года: Государственное учреждение Московская регистрационная палата.

Уставный капитал, размер в рублях: 40977.

Общество не отвечает признакам публичного акционерного общества.

Тел.: 8-495-902-6296.

E-mail: info@melnikoff.house.

Сведения о держателе реестра акционеров Общества: Полное наименование - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «РЕГИСТРАТОРСКОЕ ОБЩЕСТВО «СТАТУС», ОГРН 1027700003924, ИНН 7707179242. Адрес: 109052, Город Москва, ул. Новохоловская, д. 23, стр. 1, помещ. 1.

1. Сведения о положении ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в отрасли.

Отрасль экономики (сфера деятельности) Общества: деятельность по операциям с недвижимым имуществом.

Основной вид деятельности Общества: аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Общество арендует земельный участок площадью 8778 кв. м, расположенный по адресу ул. Ольховская, вл. 4 (ЦАО, район Басманный г. Москвы).

На арендуемом Обществом земельном участке расположено четырехэтажное здание площадью 6674,3 кв. м 1932 года постройки (корпус №1), инженерно-технический корпус общей площадью 19 030 кв. м, введенный в эксплуатацию 27.09.2013 (корпус №2), встроенная трансформаторная подстанция от сетей ПАО «МОЭСК» с установленной мощностью 1000 кВА, трансформаторная подстанция от сетей ООО «Каскад-Энергосбыт» с установленной мощностью 1910 кВА, встроенная газовая котельная мощностью 2,06 МВт, крышная газовая котельная мощностью 3 МВт.

Критерием, определяющим классность зданий и, следовательно, положение в отрасли и ценовой сегмент на рынке коммерческой недвижимости, служит разработанная группой ведущих консультантов в сфере коммерческой недвижимости и объявленная на Московском исследовательском форуме классификация офисных зданий. В соответствии с данной классификацией корпус №2 относится к зданиям класса А, а корпус №1 - к зданиям класса Б+.

2. Приоритетные направления деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

Приоритетными направлениями деятельности Общества являются аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Совет директоров оценивает итоги деятельности Общества по приоритетным направлениям в отчетном году как удовлетворительные.

3. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» по приоритетным направлениям его деятельности.

В Обществе действует трехзвенная структура органов управления.

В соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в обществе сформированы следующие органы управления:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор.

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ «Об

акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров.

В своей деятельности Совет директоров руководствуется принципами соблюдения интересов Общества и акционеров.

Деятельность Совета директоров в 2022 году была направлена на формирование необходимых условий для сохранения стабильности работы Общества и его развития как рентабельного инвестиционного проекта в области коммерческой недвижимости, повышение капитализации и инвестиционной привлекательности, обеспечение действенного контроля за распоряжением активами, инвестиционной и финансово-хозяйственной деятельностью, улучшение результативности и прозрачности внутренних механизмов управления, совершенствование системы контроля и подотчетности органов управления Общества, соблюдение прав акционеров.

Результатом усилий Совета директоров при развитии приоритетных направлений деятельности Общества в 2022 году стало сохранение уровня сдачи в аренду нежилого недвижимого имущества Общества на максимальных значениях.

Совет директоров в 2022 году гибко корректировал текущие планы и ценовую политику Общества в нестабильных условиях рынка коммерческой недвижимости, осложненных распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), и с учетом возрастающих рисков, связанных с налогообложением.

Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на протяжении 2022 года уделял значительное внимание вопросам, связанным с контролем финансово-хозяйственной деятельностью Общества, в том числе с оценкой независимости аудитора Общества и отсутствием у него конфликта интересов, а также с оценкой качества проведения аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Совет директоров отмечает, что диверсификация арендного портфеля, сохранение объема сданных в аренду арендопригодных площадей, наличие исчерпывающего пакета документов и согласований официальных инстанций, в том числе в части видов разрешенного использования объектов, заключение сделок на долгосрочной основе позволяют достигать стабильного развития Общества, создают надежную базу для долгосрочного роста капитализации.

4. Финансовые результаты деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

Сравнительный анализ основных финансово-экономических показателей за 2021 и 2022 годы
(на основании данных отчета о финансовых результатах).

тыс.руб.

Наименование показателей	2022	2021	2021-2022	2021-2022	
Выручка	483 858	463 061	20 797	4%	↑
Себестоимость продаж	(157 536)	(152 429)	(5 107)	3%	↑
Валовая прибыль	326 322	310 632	15 690	5%	↑
Коммерческие расходы	(14)	(9)	(5)	56%	↑
Управленческие расходы	(37 739)	(35 988)	(1 751)	5%	↑
Прибыль (убыток) от продаж	288 569	274 635	13 934	5%	↑
Доходы от участия в других организациях		26	(26)	-	↓
Проценты к получению	3 059	206	2 853		↑
Проценты к уплате		(237)	237	(100%)	↓
Прочие доходы	3 513	4 935	(1 422)	(29%)	↓
Прочие расходы	(102 747)	(47 280)	(55 467)	117%	↑
Прибыль (убыток) до налогообложения	192 394	232 285	(39 891)	(17%)	↓
Текущий налог на прибыль	(44 835)	(48 904)	4 069	(8%)	↓
Отложенный налог на прибыль	901	551	350	64%	↑
Чистая прибыль (убыток)	148 460	183 932	(35 472)	(19%)	↓

Себестоимость продаж

тыс. руб.

Статьи расходов	2022	2021	2021-2022	2021-2022
Затраты на содержание и ремонт, в т.ч.:	56 962	53 094	3 868	7% ↑
коммунальные платежи	26 354	25 489	865	3%
ремонт и обслуживание здания, и прочих ОС	30 608	27 605	3 003	11%
Аренда земли		7 210	(7 210)	(100%)
Расходы на производственный персонал	28 787	27 257	1 530	6% ↑
Амортизация	63 102	56 937	6 165	11% ↑
Услуги охраны	8 101	7 380	721	10% ↑
Страхование	326	335	(9)	(3%) ↓
Экология	258	216	42	0% ↑
ИТОГО:	157 536	152 429	5 107	3% ↑

Управленческие расходы

тыс. руб.

Статьи расходов	2022	2021	2021-2022	2021-2022
Административно-хозяйственные расходы	8 833	3 396	5 437	160% ↑
Расходы на управленческий персонал	26 782	26 744	38	0%
Услуги связи	106	107	(1)	(1%) ↓
Агентское вознаграждение		3 583	(3 583)	(100%)
Прочие расходы	2 018	2 158	(140)	(6%) ↓
ИТОГО	37 739	35 988	1 751	5% ↑

Прочие расходы

тыс. руб.

Статьи расходов	2022	2021	2021-2022	2021-2022
Проценты, начисленные по договору займа	-	237	(237)	(100%) ↓
Амортизация ОС	59	45	14	31% ↑
Благоустройство территории	39	10	29	290% ↑
РКО	767	369	398	108% ↑
Штраф	20	1	19	↑
Материальная помощь	150	150	100	↑
Налог на имущество	55 235	33 458	21 777	65% ↑
Прочие расходы	46 377	13 010	33 367	256% ↑
ИТОГО:	102 747	47 280	55 467	117% ↑

Анализ финансового состояния Общества

Исходя из специфики основного вида деятельности Общества и небольшого размера уставного капитала (40 977 рублей) в рамках финансового анализа деятельности Общества были рассчитаны и проанализированы следующие показатели:

Показатели	Определение	Норматив	2022г.	2021г.
Финансовая устойчивость				
Коэффициент финансовой устойчивости	(Собственный капитал + Долгосрочные обязательства)/Всего пассив	>0,7: 0,9	0,81	0,79
Коэффициент структуры долгосрочных вложений	(Собственный капитал + Долгосрочные обязательства)/Внеоборотные активы	>1	1,03	0,84
Ликвидность				
Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)	Оборотные активы / Краткосрочные обязательства	>1,5: 2	3,38	1,52
Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной, промежуточной ликвидности)	(Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения + Дебиторская задолженность)/Краткосрочные обязательства	>0,8: 1	3,19	1,29
Коэффициент абсолютной ликвидности	(Денежные средства + Краткосрочные финансовые вложения)/Краткосрочные обязательства	>0,2: 0,5	3,10	1,19
Коэффициент рентабельности активов	Чистая прибыль/Актив	>0	0,10	0,13
Коэффициент рентабельности	Чистая прибыль/Выручка	>0	0,31	0,47

Собственный капитал применительно к балансу Общества включает в себя: уставный капитал, резервный капитал и нераспределенную прибыль (раздел III баланса «Капитал и резервы»).

• **Коэффициент финансовой устойчивости** показывает удельный вес источников, которыми Общество может пользоваться длительное время.

• **Коэффициент структуры долгосрочных вложений** показывает, в какой степени источники, которыми Общество может пользоваться длительное время, покрывают стоимость основных средств и прочих внеоборотных активов.

• **Коэффициент покрытия (коэффициент текущей, общей ликвидности)** позволяет установить, в какой степени текущие активы покрывают краткосрочные обязательства.

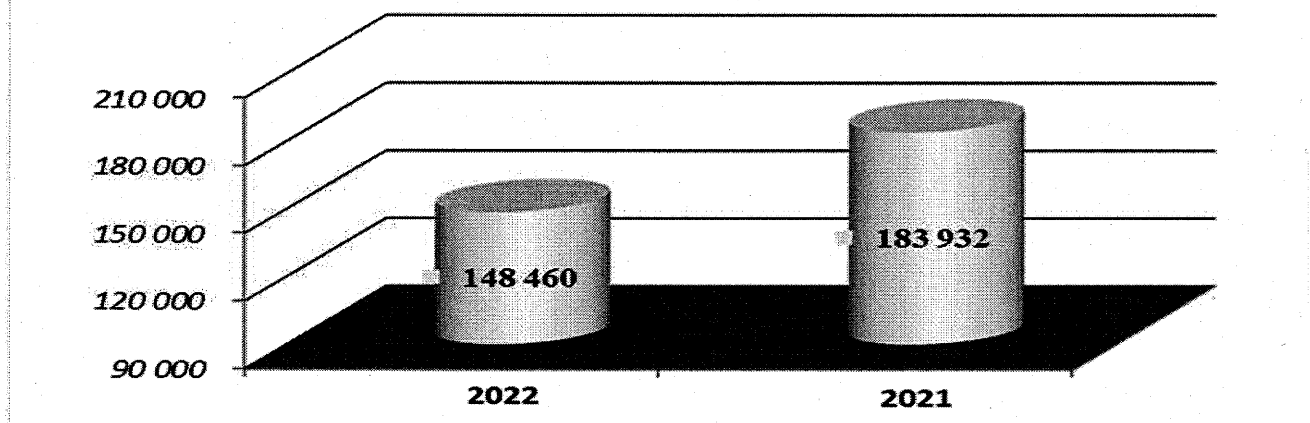
• **Коэффициент быстрой ликвидности (уточненной ликвидности, промежуточной ликвидности):** данный показатель показывает, сможет ли предприятие погасить свои краткосрочные обязательства за счет наиболее ликвидных активов: денежные средства, краткосрочная дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения.

• **Коэффициент абсолютной ликвидности** показывает, какая часть текущей задолженности может быть погашена немедленно за счет имеющихся денежных средств.

• **Коэффициент рентабельности активов** показывает финансовую отдачу от использования активов предприятия.

• **Коэффициент рентабельности** показывает эффективность деятельности компании.

Чистая прибыль (убыток)



По результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности за 2022 год чистая прибыль Общества составила 148,5 млн. руб., что на 35,5 млн. руб. меньше чем за предыдущий 2021 год.

Коэффициенты финансовой устойчивости и структуры долгосрочных вложений составляют 0,81 и 1,03 и находятся в пределах допустимых значений. Коэффициенты текущей и быстрой ликвидности показывают положительную динамику, и находятся выше нормы. Коэффициент абсолютной ликвидности так же показывают положительную динамику и находится выше нормативных значений. Основными показателями для Общества являются коэффициенты рентабельности. В 2022 году показатели снизились, но по-прежнему находятся в пределах допустимого значения, что характеризует высокий, а также стабильный уровень доходности от деятельности Компании. На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что Общество является финансово устойчивым.

5. Информация об объеме каждого из использованных ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» в отчетном году видов энергетических ресурсов.

Электрическая энергия:

В натуральном выражении	В денежном выражении
Количество тыс. кВт*ч	Стоимость тыс. руб., без НДС
3 791	14 932

Газ природный:

В натуральном выражении	В денежном выражении
Количество тыс. м ³	Стоимость тыс. руб., без НДС
517	3 097

6. Перспективы развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская».

На рынке Общество стремится сохранить свои текущие позиции с точки зрения объемов сдаваемых в аренду помещений при обеспечении стабильности сделок и повышении качества оказываемых услуг.

Одним из основных принципов построения стратегии ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» является диверсификация арендаторов. Для достижения этой цели осуществляется работа с арендаторами из различных секторов экономики и различного уровня потребления.

Основным механизмом и инструментом, используемым при планировании деятельности на долгосрочную перспективу, является долгосрочная программа развития ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская». Корректировка долгосрочной программы развития проводится на ежегодной основе с использованием целевых показателей.

Целью долгосрочной программы развития является разработка комплексного интегрированного плана, обеспечивающего сбалансированное и эффективное развитие Компании, достижение целевых показателей и максимизация системного экономического эффекта с учетом анализа рисков и возможностей.

К основным задачам долгосрочной программы развития Общества относятся:

- определение перспективных направлений развития Общества с учетом тенденций рынка аренды недвижимого имущества в г. Москве и анализа конкурентной среды;
- формирование вариантов развития и перечня приоритетных проектов Общества;
- финансово-экономическая оценка вариантов развития Общества;
- качественная и количественная оценка стратегических рисков Общества;
- формирование рекомендаций и мероприятий, направленных на достижение целевых показателей и устойчивое развитие Общества.

В долгосрочную программу развития Общества планируется включить:

- перечень мероприятий, направленных на повышение производительности труда в Компании, и целевые значения показателей производительности труда;
- информацию о прогнозе потребности в трудовых ресурсах, в том числе по инженерно-техническим специальностям;
- комплекс мер (перечень мероприятий), направленных на повышение эффективности и прозрачности деятельности Компании, а также ее инвестиционной привлекательности в части обеспечения непрерывности и долгосрочности сделок по аренде нежилых помещений, квалифицированного технического обслуживания нежилых помещений и инфраструктуры Общества, оказания арендаторам услуг высокого качества по доступным ценам и выполнения требований технологической и экологической безопасности;
- комплекс мер (перечень мероприятий), направленных на плановое и поэтапное замещение закупки иностранной продукции (товаров) закупкой эквивалентной по техническим характеристикам и потребительским свойствам российской продукции (товаров), используемой при осуществлении инвестиционного проекта и текущей деятельности.

В среднесрочной и краткосрочной перспективе планирование инвестиционной, финансовой и операционной деятельности ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» объединено в системе бюджетного планирования. Контрольные ориентиры для бюджетного планирования задаются системой планово-контрольных показателей, которые формируются на базе долгосрочной программы развития, детализируя ее показатели на бюджетный период один год. На основе бюджета (финансового плана) на год производится расчет целевых значений ключевых показателей эффективности для работников Общества. Они отражают наиболее важные параметры эффективности и результативности работы Компании в краткосрочном периоде и подлежат утверждению Советом директоров.

Продолжающаяся пандемия (COVID-19) в 2022 году привела к снижению спроса на небольшие офисные помещения и, как следствие, простой таких помещений.

В 2022 году в связи с обострившейся международной ситуацией и уходом с российского рынка большого количества иностранных компаний перспектива роста финансовых показателей Общества отсутствует. Более того, ожидаются существенный спад поступлений от арендаторов и рост задолженности по арендным платежам.

Восстановление финансовых показателей планируется не ранее 2025-2026 года.

7. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

В соответствии с решением годового общего собрания акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» полученная Обществом прибыль осталась нераспределенной до принятия соответствующего решения общим собранием акционеров Общества, годовые дивиденды по обыкновенным акциям ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» не выплачивались.

8. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

Снижение спроса на аренду офисов.

В конце 2021 года активное падение спроса на коммерческую недвижимость в Москве прекратилось, и ожидался рост арендных ставок уже во втором квартале 2022 года.

Однако события 2022 года существенно ухудшили ситуацию на рынке недвижимости. Активный уход с российского рынка компаний из недружественных стран привел к резкому росту предложения на рынке офисных помещений.

В связи с банкротством ряда компаний, колебаниями курса рубля к середине 2023 года ожидается большое количество освобождаемых площадей и как результат существенное снижение поступлений.

На протяжении 2023 и 2024 годов ожидается снижение спроса на аренду офисов и, как следствие, снижение арендных ставок на 20-30%.

Увеличение затрат на услуги агентов.

Данный риск напрямую связан с существенным уменьшением спроса на офисные помещения класса «А» и «В» в 2020 году. Ввиду ограниченного числа потенциальных арендаторов Агентства недвижимости резко повышают размер комиссионного вознаграждения. В 2022-2023 гг. агентское вознаграждение, в среднем, составит 14-16% от годовой арендной платы.

Увеличение затрат на аренду земельного участка.

Вероятность увеличения арендной платы на основании увеличения кадастровой стоимости, ставки арендной платы и/или изменения разрешенного использования представляется существенной.

Увеличение налоговой нагрузки.

Увеличение кадастровой стоимости объектов, ставок налога на имущество и, как следствие, увеличение налога на имущество.

Увеличение затрат на содержание и ремонт.

Рост цен на энергетические ресурсы, материалы, оборудование приводит к увеличению затрат на содержание и ремонт объектов недвижимости. Кроме того, увеличение затрат обусловлено значительным износом основных средств Общества. Корпус №1 - 1932 года постройки, а его ремонт произведен в 2008 г. Корпус №2 введен в эксплуатацию в 2013 году.

Санкции.

С февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран вводят санкции против России, Россия вводит ответные санкции. Все это оказывает неблагоприятное воздействие на экономику России, что может оказать существенное влияние на деятельность Общества в будущем. Данное влияние на текущую дату не может быть надежно определено.

Совокупность вышеперечисленных факторов является наиболее значимым риском для Общества и может привести к ухудшению финансового состояния Общества.

9. Перечень совершенных 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 ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» распространяется порядок одобрения крупных сделок.

В отчетном 2022 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иные сделки, на совершение которых в соответствии с Уставом ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» распространяется порядок одобрения крупных сделок Обществом, не совершались.

10. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность.

В отчетном 2022 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела заинтересованность, не совершались.

11. Совет директоров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Состав Совета директоров Общества.

Персональный состав Совета директоров Общества в период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.:

Кашаев Тимофей Михайлович

Кони́на Татьяна Викторовна

Мартынов Денис Владимирович
Сибиряков Иван Николаевич
Щербакова Татьяна Борисовна.

Информация об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году.

Решением годового общего собрания акционеров (Протокол от 29.06.2022) прекращены полномочия всех членов Совета директоров Общества: Кашаева Тимофея Михайловича; Кониной Татьяны Викторовны; Мартынова Дениса Владимировича; Сибирякова Ивана Николаевича; Щербаковой Татьяны Борисовны.

Решением годового общего собрания акционеров (Протокол от 29.06.2022) избраны членами Совета директоров Общества: Кашаев Тимофей Михайлович; Кониная Татьяна Викторовна; Мартынов Денис Владимирович; Сибиряков Иван Николаевич; Щербакова Татьяна Борисовна.

Сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные.

Кашаев Тимофей Михайлович

Год рождения - 1989.

Сведения об образовании – высшее, г. Москва, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина», специальность – «Юриспруденция», квалификация – «юрист». Диплом с отличием. Год окончания – 2010.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель правового департамента.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Кониная Татьяна Викторовна

Год рождения - 1984.

Сведения об образовании – высшее, окончила Финансовую Академию при Правительстве РФ по специальности «Экономист». Квалификация – экономист, специалист по налогообложению. Год окончания – 2006.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершала.

Мартынов Денис Владимирович

Год рождения - 1981.

Сведения об образовании – высшее, окончил Российскую правовую академию Министерства юстиции РФ по специальности «Юриспруденция». Квалификация – специалист. Год окончания – 2003.

Сведения об основном месте работы – ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Генеральный директор.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Сибиряков Иван Николаевич

Год рождения - 1978.

Сведения об образовании – высшее, окончил МГСА. Год окончания – 2001. Окончил IREM (USA). Год окончания – 2006.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель отдела технического контроля.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

Щербакова Татьяна Борисовна

Год рождения - 1973.

Сведения об образовании – высшее, окончила Московский экономико-статистический институт. Квалификация – экономист. Год окончания – 1995.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель департамента бухгалтерского и налогового учета.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих члену Совета директоров обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершала.

12. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа Общества (генеральном директоре).

В соответствии с Уставом ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор, который руководит текущей деятельностью Общества.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа Общества (Генеральный директор Общества) с 06 февраля 2018 года является Кашаев Тимофей Михайлович.

Кашаев Тимофей Михайлович избран на должность генерального директора ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» с 06 февраля 2018 года сроком на 3 года (Протокол заседания Совета директоров Общества от 06.02.2018).

Советом директоров Общества 05 февраля 2021 года принято решение заключить Трудовой договор от 06 февраля 2018 года с генеральным директором ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» Кашаевым Тимофеем Михайловичем на неопределенный срок (Протокол заседания Совета директоров Общества от 05.02.2021).

Кашаев Тимофей Михайлович работает в должности руководителя правового департамента ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт».

Краткие биографические данные Кашаева Тимофея Михайловича:

Год рождения - 1989. Гражданство РФ. Место рождения - гор. Клин Московской обл.

Сведения об образовании – высшее, г. Москва, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина», специальность – «Юриспруденция», квалификация – «юрист». Диплом с отличием. Год окончания – 2010.

Сведения об основном месте работы - ООО «Ю-ЭФ-Джи Риэл Истейт», Руководитель правового департамента.

Доля участия в уставном капитале Общества – нет.

Доля принадлежащих Кашаеву Тимофею Михайловичу обыкновенных акций Общества – нет.

Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества за отчетный год не совершал.

13. Основные положения политики Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления Общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществляющего функции) единоличного исполнительного органа управления Общества), с указанием размера всех видов вознаграждения.

В соответствии с п.14.4 Устава Общества и п.4.7 Положения о Совете директоров Общества по решению общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания акционеров.

Политика Общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления Общества направлена на минимизацию данных расходов Общества.

Решения об установлении и(или) выплате вознаграждения и (или) компенсации членам Совета директоров за 2022 год общим собранием акционеров Общества не принимались.

В 2022 году членам Совета директоров Общества не устанавливались и не выплачивались вознаграждения, премии, комиссионные, вознаграждения, иные виды вознаграждений. В течение отчетного года расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления Общества, не

компенсировались Обществом.

14. Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Общество в своей деятельности соблюдает принципы и рекомендации, установленные Кодексом корпоративного поведения (Письмо Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления»), к числу которых относятся:

- Обеспечение равного и справедливого отношения ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении Обществом;

- Создание для акционеров максимально благоприятных возможностей для участия в общем собрании, условий для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможности высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам.

- Соблюдение порядка сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию, обеспечивающего акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем;

- Обеспечение в ходе подготовки и проведения общего собрания акционерам возможности беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам Совета директоров Общества, общаться друг с другом;

- Устранение сложностей при реализации акционерами права требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы общества и вносить предложения в повестку дня общего собрания;

- Обеспечение акционеру возможности беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом;

- Установление Обществом порядка ведения общего собрания, обеспечивающего равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы;

- Предоставление акционерам равной и справедливой возможности участвовать в прибыли Общества посредством получения дивидендов;

- Разработка и внедрение прозрачного и понятного механизма определения размера дивидендов и их выплаты;

- Выполнение рекомендации не принимать решение о выплате дивидендов, если такое решение формально, не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности Общества;

- Недопущение ухудшения дивидендных прав существующих акционеров.

- Обеспечение исключения использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет Общества помимо дивидендов и ликвидационной стоимости;

- Соблюдение системы и практики корпоративного управления, обеспечивающих равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны Общества;

- Создание условий для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц Общества, в том числе обеспечивающих недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам;

- Недопущение действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля;

- Обеспечение акционерам надежных и эффективных способов учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.

Общество стремится в своей деятельности развивать систему корпоративного управления, в основе которой лежит эффективное взаимодействие между всеми органами его управления – Общим собранием акционеров, Советом директоров и Генеральным директором Общества.

Акционеры Общества реализуют свои права, связанные с участием в управлении, в первую очередь путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на Общем собрании акционеров. Эти права гарантированы акционерам строгим соблюдением Обществом процедур подготовки, созыва и проведения Общего собрания акционеров, установленных действующим законодательством РФ и Уставом Общества.

Совет директоров Общества осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в Обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительного органа Общества, а также реализует иные ключевые функции. Совет директоров Общества подотчетен акционерам Общества.

Совет директоров Общества является эффективным и профессиональным органом управления Общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам Общества и его акционеров. Председатель Совета директоров Общества способствует эффективному осуществлению функций, возложенных на Совет директоров. Члены Совета директоров Общества действуют добросовестно и разумно в интересах Общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности. Заседания Совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов Совета директоров обеспечивают эффективную деятельность Совета директоров. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме. Совет директоров планирует создание комитета по бюджету и тендерного комитета для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов, связанных с формированием бюджетов Общества и повышением эффективности хозяйственной деятельностью Общества.

Советом директоров Общества назначен корпоративный секретарь. Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы Совета директоров обеспечиваются корпоративным секретарем.

В отчетном году внеочередные общие собрания акционеров не проводились.

В отчетном году было проведено годовое общее собрание акционеров 29.06.2022, на котором были приняты следующие ключевые решения:

1. Утвержден годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества.
2. Принято решение о не распределении прибыли Общества по результатам 2021 отчетного года.
3. Избраны члены Совета директоров Общества.
4. Избраны члены Ревизионной комиссии Общества.
5. Утвержден аудитор Общества.

Всего в отчетном году проведено 5 заседаний Совета директоров Общества, из них 0 - в очной форме, 5 - в форме заочного голосования. В ходе заседаний принято 20 решений путем заочного голосования.

На заседаниях Совета директоров были приняты следующие ключевые решения:

1. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Совет директоров Общества.
2. Включены кандидаты в список кандидатур для голосования по выборам в Ревизионную комиссию Общества.
3. Включен аудитор в список для голосования по вопросу утверждения аудитора Общества.
4. Избран председатель Совета директоров Общества.
5. Назначен секретарь Совета директоров Общества.
6. Созвано годовое общее собрание акционеров Общества.
7. Регистратор Общества уполномочен выполнять функции счетной комиссии.
8. Утверждены рекомендации общему собранию акционеров по порядку распределения прибыли и убытков Общества по результатам 2021 года, в том числе по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты.
9. Утверждён годовой отчет, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год.
10. Утвержден Бюджет движения денежных средств ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2022 год.
11. Утвержден Бюджет доходов и расходов ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» на 2022 год.
12. Определен размер оплаты услуг аудитора.

Существенные корпоративные действия не проводились.

Раскрытие информации об Обществе.

Общество своевременно отвечает на запросы акционеров, членов Совета директоров и ревизионной комиссии, связанные с предоставлением документов и информации о текущей деятельности Общества и основных финансово-экономических показателей.

Общество своевременно раскрывает необходимую информацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с использованием страницы в сети Интернет, предоставленной одним из распространителей информации на рынке ценных бумаг - Закрытым акционерным обществом «Агентство экономической информации «ПРАЙМ» (ЗАО «АЭИ «ПРАЙМ»). Адрес страницы в сети

Интернет: <https://disclosure.lprime.ru/portal/default.aspx?emId=7701048324>.

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества.

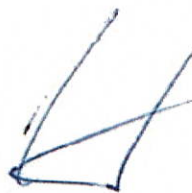
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется ревизионной комиссией Общества и аудитором в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом Общества.

Общество осуществляет необходимые мероприятия по недопущению возникновения корпоративных конфликтов и своевременно осуществляет регистрацию и ответ на запросы, требования акционеров, членов Совета директоров.

Настоящий Годовой отчет утвержден годовым Общим собранием акционеров ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская» (протокол от 29.06.2023).

Генеральный директор
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»

Главный бухгалтер
ЗАО «Мебельная фабрика «Ольховская»



Т.М. Кашаев



Е.Г. Егоренкова