

Предварительно утвержден:  
Советом директоров АО  
«Тюменьоблснабсбыт»  
«21» апреля 2022 г.

УТВЕРЖДЕН:  
решением годового общего собрания  
акционеров  
АО «Тюменьоблснабсбыт»  
Протокол от «27» мая 2022 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ**  
**Акционерного общества**  
**«Тюменьоблснабсбыт»**  
**за 2021 год**

Тюмень, 2022 г.

## **ПОЛОЖЕНИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ**

АО «Тюменьоблснабсбыт» зарегистрировано Распоряжением Главы Администрации Центрального района г. Тюмени № 309 от 13 мая 1996 года, основной государственный регистрационный номер 1027200775271 от 18.07.2002 г. Общество создано с целью извлечения прибыли на неопределенный срок.

Полное фирменное наименование общества: Акционерное общество «Тюменьоблснабсбыт».

Сокращенное фирменное наименование общества: АО «Тюменьоблснабсбыт».

Место нахождения общества: 625062, Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Червишевский тракт д. 23, строение 8, офис 303.

Уставный капитал Общества в соответствии с Уставом составляет 567 870 485 рублей.

Уставный капитал Общества разделен на 16 224 871 (Шестнадцать миллионов двести двадцать четыре тысячи восемьсот семьдесят одну) обыкновенную именную акцию, каждая из которых имеет номинальную стоимость 35 (Тридцать пять) рублей.

Основные виды деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- Сдача в аренду прочего имущества

## **ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

АО «Тюменьоблснабсбыт» представляет собой предприятие, основными видами деятельности которого, в соответствии с кодами ОКВЭД, являются следующие:

- 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий,
- 43.12 Подготовка строительной площадки,
- 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ,
- 43.3 Работы строительные отделочные,
- 43.99.4 Работы бетонные и железобетонные,
- 43.99.5 Работы по монтажу стальных строительных конструкций,
- 43.99.6 Работы каменные и кирпичные,
- 43.99.7 Работы по сборке и монтажу сборных конструкций,
- 52.10 Деятельность по складированию и хранению,
- 52.24 Транспортная обработка грузов,
- 56.10 Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания,
- 56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания,
- 56.10.3 Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах, ресторанах и на судах,
- 68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества,
- 68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом,
- 68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Приоритетным направлением деятельности АО «Тюменьоблснабсбыт» является сдача в аренду коммерческой недвижимости. Основной объект, сдающийся в аренду – ТРЦ «Колумб» (г. Тюмень, ул. Московский тракт, 118). Общая площадь объекта 47 565 кв.м., паркинг: наземный - 111 машиномест; подземный - 200 машиномест; многоуровневый - 366 машиномест. Якорные арендаторы: Закрытое акционерное общество «Мосмарт», открытое акционерное общество «Компания «М.видео», Общество с ограниченной ответственностью «Созвездие развлечений».

## **ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выручка от продаж в 2021 году составила 218 594 тыс. рублей, что на 38 954 тыс. рублей больше, чем в 2020 году.

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг (с учетом коммерческих и управленческих расходов) составила 199 703 тыс. рублей, что на 24 377 тыс. рублей больше, чем в 2020 году.

Прибыль до налогообложения за 2021 год составила 2 741 тыс. рублей, в 2020 году – 1 574 тыс. рублей.

Чистая прибыль за 2021 год составила 2 467 тыс. рублей, в 2020 году -1 417 тыс. рублей.

### **ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

Дальнейшее развитие АО «Тюменьоблснабсбыт» связано с ростом географически и масштабно, вследствие чего ожидается увеличение объема реализации продукции, а также снижение себестоимости и дальнейшего повышения качества предоставляемых услуг. Прогноз развития отрасли позволяет сделать вывод о благоприятных условиях для дальнейшего расширения сферы деятельности АО «Тюменьоблснабсбыт».

### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЁМЕ КАЖДОГО ИЗ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ.**

| Вид энергетического ресурса  | Объём потребления<br>в натуральном<br>выражении | Единица<br>измерения | Объём<br>потребления, руб. с<br>НДС |
|------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Атомная энергия              |                                                 |                      |                                     |
| Тепловая энергия             | 1333,433                                        | Гкал                 | 2073510,33                          |
| Электрическая энергия        | 7120121                                         | кВт/ч                | 33514983                            |
| Электромагнитная энергия     |                                                 |                      |                                     |
| Нефть                        |                                                 |                      |                                     |
| Бензин автомобильный         |                                                 |                      |                                     |
| Топливо дизельное            |                                                 |                      |                                     |
| Мазут топочный               |                                                 |                      |                                     |
| Газ естественный (природный) |                                                 | Тыс. кубметров       |                                     |
| Уголь                        |                                                 |                      |                                     |
| Горючие сланцы               |                                                 |                      |                                     |
| Торф                         |                                                 |                      |                                     |
| Другое:                      |                                                 |                      |                                     |



## **УЧАСТИЕ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА В ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. АО «Тюменьоблснабсбыт» являлось участником (акционером) следующих организаций:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Упрснабсбыт».  
Местонахождение: 625017, Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Авторемонтная, 9.  
ОГРН: 1177232020712.  
Вид деятельности: Торговля оптовая черными металлами в первичных формах.  
Доля АО «Тюменьоблснабсбыт» в уставном капитале: 35,318%.
2. Общество с ограниченной ответственностью «Тюменьмолоко»  
Местонахождение: 625016, г. Тюмень, ул. 30 лет Победы 29А, к.1.  
ОГРН: 1087232016970.  
Вид деятельности: Производство молочной продукции.  
Доля АО «Тюменьоблснабсбыт» в уставном капитале: 99.9983%

## **ОТЧЕТ О ВЫПЛАТЕ ОБЪЯВЛЕННЫХ (НАЧИСЛЕННЫХ) ДИВИДЕНДОВ ПО АКЦИЯМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

Решение о выплате (объявлении) дивидендов эмитентом по итогам 2021 года не принималось. Прибыль по итогам года по решению акционеров остается нераспределенной.

## **ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА, СВЯЗАННЫХ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

В числе рисков, подлежащих учету при планировании деятельности АО «Тюменьоблснабсбыт» необходимо учитывать, в первую очередь, следующие группы.

### *Отраслевые риски.*

Основным отраслевым риском является снижение поступлений денежных средств от арендаторов (ухудшение финансового положения арендаторов, рост дебиторской задолженности).

### *Страновые и региональные риски.*

Основная деятельность общества сосредоточена в России.

Риски, связанные со сменой руководства страны или сменой руководства Тюменской области, а также связанные с возможными военными конфликтами и введением чрезвычайного положения для предприятия являются форс-мажорными.

Риски, связанные с географическими особенностями страны не оказывают существенного влияния на деятельность общества.

### *Финансовые риски.*

Ухудшение экономической ситуации в стране и рост инфляции сказываются на товарно-рыночных отношениях, в том числе упадке продаж, отсутствием спроса на предлагаемые Обществом услуги, работы, выплатах по ценным бумагам общества.

*Правовые риски*, в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, возможным оспариванием тех или иных действий с участием предприятия, риски вытекающие из лицензирования видов деятельности, иные риски.

Данные выводы сделаны исходя из имеющейся информации и могут меняться.

**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**

1. Дополнительное соглашение №3 к Договору поручительства № 235-11 от 21.01.2020 года.
2. Дополнительное соглашение №1 к Договору ипотеки № 235-28 от 26.10.2020 года
3. Дополнительное соглашение №2 к Договору ипотеки № 235-18 от 21.01.2020 года
4. Дополнительное соглашение №2 к Договору залога № 235-19 от 21.01.2020 года
5. Договор об открытии возобновляемой кредитной линии № 207 от 29.10.2021г.
6. Договор об открытии возобновляемой кредитной линии № 209 от 29.10.2021г.
7. Договор ипотеки №207-11 от 29.10.2021 г.
8. Договор ипотеки №209-11 от 29.10.2021 г.
9. Договора залога №207-1 от 29.10.2021 г.
10. Договора залога №209-1 от 29.10.2021 г.
11. Договор поручительства №7М-1-4U8D5K9P-П19 от 07.12.2021 г.
12. Договор поручительства №7М-1-4U8GZ25V-П18 от 07.12.2021 г.
13. Договор поручительства №135-20 от 25.06.2021 г.
14. Договор поручительства №136-20 от 25.06.2021 г.
15. Договор поручительства №137-20 от 25.06.2021 г.
16. Договор ипотеки №135-21 от 25.06.2021 г.
17. Дополнительное соглашение №4 к Договору поручительства № 235-11 от 21.01.2020 г.
18. Дополнительное соглашение №2 к Договору ипотеки № 235-18 от 21.01.2020 г.
19. Дополнительное соглашение №3 к Договору залога № 235-19 от 21.01.2020 г.
20. Договор поручительства №171-20 от 02.09.2021 г.
21. Договор поручительства №172-20 от 02.09.2021 г.
22. Договор ипотеки №171-21 от 02.09.2021 г.
23. Договор поручительства №193-20 от 21.09.2021 г.
24. Договор ипотеки №193-21 от 21.09.2021 г.
25. Договор поручительства №192-20 от 27.09.2021 г.
26. Договор поручительства №196-20 от 27.09.2021 г.
27. Договор ипотеки №192-21 от 27.09.2021 г.
28. Договор поручительства №145-20 от 16.07.2021 г.
29. Договор поручительства №146-20 от 16.07.2021 г.
30. Договор ипотеки №145-21 от 16.07.2021 г.
31. Договор поручительства №149-20 от 05.08.2021 г.
32. Договор поручительства №153-20 от 05.08.2021 г.
33. Договор ипотеки №149-21 от 05.08.2021 г.
34. Договор поручительства №154-20 от 03.08.2021 г.
35. Договор ипотеки №154-21 от 03.08.2021 г.
36. Договор поручительства от 30.06.2021 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ СОВЕРШЕННЫХ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ В ОТЧЕТНОМ ГОДУ  
СДЕЛОК, ПРИЗНАВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ "ОБ  
АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ" СДЕЛКАМИ, В СОВЕРШЕНИИ КОТОРЫХ  
ИМЕЛАСЬ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ**

1. Дополнительное соглашение №3 к Договору поручительства № 235-11 от 21.01.2020 года.



2. Дополнительное соглашение №1 к Договору ипотеки № 235-28 от 26.10.2020 года
3. Дополнительное соглашение №2 к Договору ипотеки № 235-18 от 21.01.2020 года
4. Дополнительное соглашение №2 к Договору залога № 235-19 от 21.01.2020 года
5. Существенные условия Дополнительного соглашения к Договору ипотеки (залога недвижимости) № С57230/ДИ153 от 17 ноября 2020 года, Дополнительного соглашения к Договору ипотеки (залога недвижимости) № С57230/ДИ154 от 17 ноября 2020 года, Дополнительного соглашения к Договору ипотеки (залога недвижимости) № С57230/ДИ155 от 17 ноября 2020 года, Дополнительного соглашения к Договору ипотеки (залога недвижимости) № С57230/ДИ156 от 17 ноября 2020 года, Дополнительного соглашения к Договору о залоге № С57230/ДЗ339 от 17 ноября 2020 года.
6. Дополнительное соглашение №1 от 12 января 2021 г. к Договору поручительства от 08.11.2019 г.
7. Дополнительное соглашение №1 от 12 января 2021 г. к Договору ипотеки (залога недвижимости) от «08» ноября 2019 года.
8. Дополнительное соглашение №1 от 12 января 2021 г. к Договору ипотеки (залога недвижимости) от «30» июня 2020 года.
9. Дополнительное соглашение №1 от 12 января 2021 г. к Договору ипотеки (залога недвижимости) от «30» июня 2020 года.
10. Дополнительное соглашение №1 от 12 января 2021 г. к Договору о залоге № 1 от «30» июня 2020 года.
11. Дополнительное соглашение №4 к Договору поручительства № 235-11 от 21.01.2020 г.
12. Дополнительное соглашение №2 к Договору ипотеки № 235-18 от 21.01.2020 г.
13. Дополнительное соглашение №3 к Договору залога № 235-19 от 21.01.2020 г.
14. Договор поручительства от 30.06.2021 г.
15. Договор поручительства №С59950/ДП639 от 08.10.2021 г.
16. Договора ипотеки (залога недвижимости) №С59950/ДИ195 от 08.10.2021 г.
17. Договор о залоге №С59950/ДЗ442 от 08.10.2021 г.

#### СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА

| № п/п | Наименование/<br>ФИО       | Сведения о члене Совета директоров        | Всего обыкновенных<br>акций |
|-------|----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| 1     | Авакян Маис Васильевич     | Год рождения: 1962<br>Образование: высшее | 6 451                       |
| 2     | Габриелян Арамаис Акопович | Год рождения: 1956<br>Образование: высшее | 451                         |
| 3     | Габриелян Акоп Арамаисович | Год рождения: 1988<br>Образование: высшее | нет                         |
| 4     | Степанян Серго Торгоми     | Год рождения: 1977<br>Образование: высшее | 2 816                       |
| 5     | Степанян Самвел Торгомич   | Год рождения: 1963<br>Образование: высшее | 44 018                      |

**СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ (ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕМ ФУНКЦИИ)  
ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, И  
ЧЛЕНАХ КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО  
ОБЩЕСТВА**

Функции единоличного исполнительного органа АО «Тюменьоблснабсбыт» в 2021 году исполняли:

1. **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «АРСИБ» холдинг групп»,** ОГРН 1087232011635, ИНН 7204122426 (Генеральный директор – Степанян Левон Самвелович) на основании Договора № 1/01-19 от 01.03.2019 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа.  
Срок полномочий: с 01 марта 2019 г. по 28 февраля 2024 г.

**КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ ЛИЦА, ЗАНИМАЮЩЕГО  
ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА (УПРАВЛЯЮЩЕГО,  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ) АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА, КАЖДОГО ЧЛЕНА  
КОЛЛЕГИАЛЬНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА И  
КАЖДОГО ЧЛЕНА СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА ИЛИ ОБЩИЙ  
РАЗМЕР ВОЗНАГРАЖДЕНИЯ (КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ) ВСЕХ ЭТИХ ЛИЦ,  
ВЫПЛАЧЕННОГО ИЛИ ВЫПЛАЧИВАЕМОГО ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОТЧЕТНОГО ГОДА**

Вознаграждения (компенсации расходов) членам Совета директоров АО «Тюменьоблснабсбыт» в течение последнего завершеного финансового года не выплачивались. Единоличный исполнительный орган получает вознаграждение согласно заключенному договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа. Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа, условия и порядок выплаты определяются также локальными нормативными актами АО «Тюменьоблснабсбыт», регулирующими трудовые отношения.

**СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ КОДЕКСА  
КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ**

Кодекс корпоративного поведения в АО «Тюменьоблснабсбыт» до настоящего времени не утверждался. Обязанность по утверждению кодекса корпоративного поведения для Общества законодательством не предусмотрена. В то же время, при реализации политики корпоративного управления Совет директоров, единоличный исполнительный орган Общества учитывают основные положения и требования, содержащиеся в Распоряжении ФКЦБ России «О рекомендации к применению Кодекса корпоративного поведения» № 421/р от 4 апреля 2002 г., письме Банка России от 10.04.2014 N 06-52/2463, которым рекомендован Кодекс корпоративного управления.

**ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ УСТАВОМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
ИЛИ ИНЫМ ВНУТРЕННИМ ДОКУМЕНТОМ АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами Общества не предусмотрена.

**Генеральный директор  
ООО «УК «АРСИБ» холдинг групп»**



**Л.С. Степанян**