

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров АО «МСМ №4»
(Протокол № 3/2019 от 24.05.2019)

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
АО «МСМ №4»
(Протокол № 1/ГОСА от 28.06.2019)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества

«Мосстроймеханизация № 4» за 2018 год

Москва

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

I. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4» (далее – Общество).

Сокращенное наименование:

АО «МСМ № 4».

Место нахождения и почтовый адрес:

115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, ЭТАЖ 6 П.1-16

Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Номер государственной регистрации: 1037739276167

Дата государственной регистрации: 29.01.2003

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: МИ МНС России №39 по городу Москве

Наименование регистрирующего органа регистрации до 2002 года: Московская регистрационная палата

Сведения об уставном капитале № 030.679 от 24.03.1994 г.

Уставный капитал общества на 31.12.2018 г. составляет 3 545 704 (три миллиона пятьсот сорок пять тысяч семьсот четыре) рубля.

Информация об аудиторе общества:

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС» (ОГРН 1165027060549, член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (СРО РСА), ОГРН №11603067906 от 18 ноября 2016 г.

II. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Положение общества в отрасли:

Акционерного общества «Мосстроймеханизация №4» производит строительство объекта «Многоквартирный дом», по адресу: Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл.3

III. ОТЧЕТ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА ПО ПРИОРИТЕТНЫМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Объем реализации продукции по видам деятельности за 2018 год составил 979 177 тыс. руб.

Показатели годового бухгалтерского баланса за 2018 год.

Валюта баланса Акционерного общества «Мосстроймеханизация №4» по состоянию на 31.12.2018 г. составила: 12 394 589 тыс. руб.

Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

АО «МСМ №4» производит строительство многофункционального жилого комплекса в соответствии с Федеральным закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости №214-ФЗ от 30.12.2004 года на основании разрешения на строительство № 77-125000-014170-2017 от 15.03.2017 г. И №77-125000-014225-2017 от 23.03.2017 г.

АО «МСМ №4» является арендатором по договору аренды земельного участка с Департаментом земельных ресурсов города Москвы №М-03-036289 от 05.10.2011 год площадью 64 920 кв.м кадастровый номер 77:03:0002007:16, имеющий адресный ориентир г. Москва, ул.

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

Амурская, вл.3, с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (ДС от 17.02.2017).

В 2018 г. Общество реорганизовано в форме присоединения к нему АО «Летово» (ИНН 9705050374). Договор присоединения утвержден Решением единственного акционера АО «Летово» от 20.04.2018 № 1/2018 и Решением Внеочередного общего собрания акционеров АО «МСМ №4», принятым 03.05.2018 (протокол от 04.05.2018 № 4/ВОСА).

По акту приема-передач принято:

1. Убыток налогового учета 2015г в размере 41 тыс. руб.
2. Убыток налогового учета 2016г в размере 2 437 тыс. руб.
3. Убыток налогового учета 2017г в размере 72 668 тыс. руб.
4. Убыток налогового учета 2018г в размере 184 935 тыс. руб.
5. Убыток бухгалтерского учета в размере – 2 710 тыс. руб.

По итогу присоединения Общество получило налоговый убыток в размере 260 081 тыс. руб.

В соответствии с ликвидационным балансом АО «Летово» принято активов и обязательств на 30.09.2018г:

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 060 568	4 127	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	52 016	15 029	496
	Прочие внеоборотные активы	1190	323	1 416 605	139 270
	Итого по разделу I	1100	3 112 907	1 435 761	139 766
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	78 510	10 425	151
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 445	6 979	24 162

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

	Дебиторская задолженность	1230	489 656	586 545	16 041
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	42 860	3 793	7
	Прочие оборотные активы	1260	31	2	9
	Итого по разделу II	1200	667 501	607 744	40 369
	БАЛАНС	1600	3 780 408	2 043 505	180 134

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(20 851)	(3 853)	79
	Итого по разделу III	1300	(20 751)	(3 753)	179
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	497 400	486 390	165 940

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

	Отложенные налоговые обязательства	142 0	48 203	13 685	-
	Оценочные обязательства	143 0	-	-	-
	Прочие обязательства	145 0	-	(420)	-
	Итого по разделу IV	140 0	545 603	499 655	165 940
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	151 0	2 691 804	1 240 000	-
	Кредиторская задолженность	152 0	563 699	307 183	14 015
	Доходы будущих периодов	153 0	-	-	-
	Оценочные обязательства	154 0	-	-	-
	Прочие обязательства	155 0	53	-	-
	Итого по разделу V	150 0	3 255 556	1 547 183	14 015
	БАЛАНС	170 0	3 780 408	2 043 085	180 134

В третьем квартале 2018 г. окончено строительство первой очереди Международной школы «Летово» по адресу: г. Москва, НАО, поселение Сосненское, вблизи д. Летово, уч. №20-3 на основании разрешения на строительство № 77-245000-013846-2016 от 30.12.2016 г., стоимость активов отражена по строке 1150 ликвидационного баланса. Производится строительство второй очереди Международной школы «Летово» по адресу: г. Москва, НАО, поселение Сосненское, вблизи д. Летово, уч. №20-3 на основании разрешения на строительство № 77-245000-017105-2018 от 24.05.2018 г

Денежные потоки по разрешению на строительство № 77-125000-014170-2017 от 15.03.2017 г. И №77-125000-014225-2017 от 23.03.2017 г. проходят по специализированному расчетному счету.

Денежные потоки по разрешению на строительство № 77-245000-017105-2018 от 24.05.2018 г проходят по другим расчетным счетам.

Структура активов и пассивов Организации на 31 декабря 2018 года:

Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса:

- внеоборотные активы - 8 985 348 тыс. руб.

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

- дебиторская задолженность – 1 657 347 тыс. руб.
 - денежные средства и денежные эквиваленты
- Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:
- долгосрочные заемные средства – 3 433 365 тыс. руб.
 - кредиторская задолженность – 1 254 024 тыс. руб.
 - Прочие обязательства – 9 823 910 тыс. руб.

Финансовые показатели деятельности Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4» за отчетный 2018 год:

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	979 177
	Себестоимость продаж	2120	(731 846)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	247 331
	Коммерческие расходы	2210	
	Управленческие расходы	2220	(14 224)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	233 107
	Доходы от участия в других организациях	2310	
	Проценты к получению	2320	32 369
	Проценты к уплате	2330	(72 937)
	Прочие доходы	2340	(33 333)
	Прочие расходы	2350	(37 932)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	187 940
	Текущий налог на прибыль	2410	(15 826)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(6 373)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(12 904)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(15 559)
	Прочее	2460	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	143 651
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(135)
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	143 516
	Справочно	2900	
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-

Состояние чистых активов за период 2016 г.-2018 г.

Расчет составлен согласно Приказу Минфина России от 28.08.2014 N 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" :

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	309 584	71	110 595
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 902 261	-	-

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	88 661	52 204	2 933
Прочие внеоборотные активы	1190	5 684 843	1 518 452	-
Запасы	1210	25 104	2 089	506
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	19 096	30	10 403
Дебиторская задолженность*	1230	1 657 347	526 378	39 904
Финансовые вложения краткосрочные	1240	9 940	65 324	240
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 696 619	346 806	557
Прочие оборотные активы	1260	1 134	490 024	-
ИТОГО активы	-	12 394 589	3 001 378	165 149
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	3 433 365	1 939 663	22 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	61 572	464	684
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	9 823 810	2 528 301	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	1 293	85 691
Кредиторская задолженность	1520	1 254 024	834 466	21 846
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	2 892	1 488	559
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	14 575 664	5 305 675	130 781
Стоимость чистых активов	-	(2 181 075)	(2 304 297)	34 368

Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя			
	в тыс. рублей		в тыс. рублей	
	31.12.2017	31.12.2018	на начало анализируемого периода 31.12.2017	на конец анализируемого периода 31.12.2018
1. Чистые активы	-2 304 297,00	-2 181 075	-76,78	-17,59
2. Уставный капитал	3 546,00	3 546,00	00,00	
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом стр.1 - стр.2	-2 300 751,00	-2 177 529	-76,66	-72,55

Анализ причин и факторов, которые привели к тому, что стоимость чистых активов Общества оказалась меньше его уставного капитала:

По итогу присоединения АО «Летово» к АО «МСМ №4» Общество получило налоговый убыток в размере 260 081 тыс. руб., что привело к снижению стоимости чистых активов.

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

В соответствии с вновь принятыми изменениями в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» Застройщик вправе использовать денежные средства, перечисленные участниками долевого строительства на эскроу-счета, только после представления уполномоченному банку доказательств ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.

Перечень мер по приведению стоимости чистых активов Общества в соответствии с величиной его уставного капитал.

После выполнения условий, предъявленных законодательством РФ к застройщику, Общество направит прибыль на выравнивание показателей стоимости чистых активов с уставным капиталом Общества.

Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества.

Выплата дивидендов по акциям общества за 2018 год не производится.

Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

К основным рискам, связанным с деятельностью Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4» относятся:

- динамично меняющееся законодательство, устанавливающее высокие требования к застройщикам;
- нестабильная экономическая ситуация в стране способная повлиять на спрос на конечный продукт;
- риски связанные с условиями привлечения стороннего инвестирования в проект.

Возможное влияние на ухудшение ситуации в отрасли Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4» на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам могут оказать:

- ухудшение общего финансового состояния рынка недвижимости.

Данные риски, несет угрозу неисполнения обязательств Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4» по ценным бумагам.

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4» зарегистрировано и осуществляет деятельность на территории Российской Федерации. В связи с чем круг рисков сводится к рискам в пределах России, возникающих вследствие возможности изменения законодательства Российской Федерации, изменения налоговой политики, условий государственного регулирования, возможными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в России и, в частности, в Москве, пересмотра или аннулирования разрешений.

Кроме того, существуют риски порчи имущества Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4» в результате хищений, стихийных бедствий и террористических актов.

Для снижения последствий этих рисков постоянно выполняются мероприятия по обеспечению безопасности. Проводятся регулярные проверки защищенности персонала и производства, организуется защита от последствий аварий, катастроф и стихийных бедствий.

Информация об объеме энергетических ресурсов, использованных Обществом в 2018 году в натуральном и денежном выражении:

Наименование	Потребление	Сумма (тыс. руб.) с НДС
Электроэнергия	4 384 439 кВт.ч	22 089
Газ	216,849 м ³	1 625
92 АО бензин	-	-
Дизельное топливо	13 598 л	644

IV. КОРПОРАТИВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ОБЩЕСТВА

Акции Общества не обращаются на организованном рынке. Общество не осуществляло дополнительный выпуск ценных бумаг в 2018 году. Резервный и добавочный капитал в 2018 году не формировался.

Балансовая стоимость активов Общества на 31.12.2018 г. составляет 12 394 589 000 руб.

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

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 общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении.

- 1) Дополнительное соглашение № 2 к Договору купли-продажи 100% долей в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Новая проектная компания» (ОГРН 1157746881324), заключенному в городе Москве от 11.04.2017 г. между Тимохиным Р.С. (Продавец – 1), Панченко Я.В. (Продавец – 2) и АО «МСМ №4» (Покупатель), об изменении условий Договора. Одобрен Протоколом заседания Совета директоров Общества № 13 от 23.08.2018 г.
- 2) Дополнительное соглашение № 2 к Кредитному соглашению об открытии кредитной линии №243/17-Р от 05.10.2017 г., заключенному между Акционерное общество «Газпромбанк» (Кредитор) и АО «МСМ №4» (Заемщик). Одобрен Протоколом заседания Совета директоров Общества № 14 от 01.10.2018 г.

Перечень, совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении:

- 1) Договор займа №6-12-2018/МСМ4 от 27.12.2018 г., заключенный между гражданином Мошковым Вадимом Николаевичем (Займодавец) и Обществом (Заемщик), согласно которому Займодавец передает в собственность Заемщику денежные средства. Одобрен Протоколом заседания Совета директоров Общества № 2/2019 от 20.05.2019 г.
- 2) Договор займа № АБПД/МСМ4-1 от 16.05.2018 г., заключенный между ООО «АБПД» (Займодавец) и Обществом (Заемщик), согласно которому Займодавец передает в собственность Заемщику денежные средства. Одобрен Протоколом заседания Совета директоров Общества № 10 от 12.04.2018 г.
- 3) Договор займа № ОТВА/МСМ4-1 от 31.05.2018 г. заключенный между ООО «Объединение торговли ветеранов Афганистана» (Займодавец) и Обществом (Заемщик), согласно которому Займодавец передает в собственности Заемщику денежные средства. Одобрен Протоколом заседания Совета директоров Общества № 10 от 12.04.2018 г.

V. СОСТАВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА И ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) общества, в том числе данные о владении акциями общества в течение отчетного года.

Совет директоров действующий в 2018 году с 01 января 2018 года по 31 декабря 2018 года:

№ п/п	Ф.И.О., год рождения	Кол-во акций Общества принадлежащих лицу	Сведения об образовании	Сведения об основном месте работы
1	2	3	4	5
1	Богданова Марина Олеговна, 1983 г.р.	Акциями не владел	Высшее образование, Московский государственный институт международных отношений (Университет) МИД России	ООО «Валовая 37», Исполнительный директор
2	Доронин Кирилл Викторович, 1977 г.р.	65 184 штуки	Высшее образование,	ООО «КСИ», Заместитель

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

			Владимирский государственный педагогический университет	генерального директора по экономике и финансам до 26.07.2018, с 27.07.2018 ООО «ОБЪЕДИНЕНИЕ ТОРГОВЛИ ВETERANОВ АФГАНИСТАНА» Генеральный директор
3	Игнахин Кирилл Игоревич, 1986 г.р.	484 273 штук	Высшее образование, Высшая школа экономики	ООО «КСИ», Генеральный директор до 31.07.2018, с 01.08.2018 АО «МСМ №4» Генеральный директор
4	Костина Ольга Николаевна, 1987 г.р.	Акциями не владел	Высшее образование, Институт иностранных языков	ООО «ГК Русагро», Ассистент
5	Соловьева Анастасия Михайловна, 1982 г.р.	Акциями не владел	Высшее образование, Московский государственный университет им. М.В.Ломоносова	ООО «Валовая 37», Руководитель юридического направления

В АО «МСМ №4» не принимались решения о выплате вознаграждений и (или) компенсации расходов членам Совета директоров АО «МСМ №4» и иных органов управления Общества.

VI. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, ЗАНИМАЮЩЕМ ДОЛЖНОСТЬ ЕДИНОЛИЧНОГО ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА

Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) общества и членах коллегиального исполнительного органа общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года.

Генеральный директор, действующий в 2018 году (срок полномочий согласно Уставу и протоколу с 12.04.2017 года по 12.04.2020 года):

Ф.И.О.	Краткие биографические данные	Владение акциями
Игнахин Кирилл Игоревич	Год рождения: 1986 Генеральный директор Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4» по совместительству	484 273 штук

Оплата труда Генерального директора Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4» осуществляется по Договору с Генеральным директором Акционерного общества «Мосстроймеханизация № 4».

VII. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ

Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»

Сведения о соблюдении АО «МСМ №4» Кодекса корпоративного управления, утвержденного
Письмом Банка России от 10.04.2014 № 06-52/2463

Кодекс корпоративного управления в 2018 году Обществом соблюдался.

Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Акционерного общества
«Мосстроймеханизация № 4» подтверждаю.

Генеральный директор АО «МСМ №4»

Игнахин К.И.



