

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Торговый дом «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ»**

УТВЕРЖДЕН
общим собранием акционеров
ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ»
11 мая 2023 г. (Протокол № 1 от 11 мая 2023 г.)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ»
03 апреля 2023 г. (Протокол № 5 от 03 мая 2023 г.)

**ГODOVOЙ ОТЧЕТ
за 2022 год**

Генеральный директор

М.В. Матушкин



I. Общие сведения

Полное наименование Общества - Открытое акционерное общество «Торговый дом «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ».

Сокращенное наименование общества - ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ».

Адрес места нахождения исполнительного органа: 107143, Россия, город Москва, Открытое шоссе, дом 13, строение 1-6,8.

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1027739040702.

Фирменное наименование эмитента Открытое акционерное общество «Торговый дом «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» зарегистрировано как товарный знак (знак обслуживания):

сведения о регистрации указанных товарных знаков - Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 178843, зарегистрировано в Государственном Реестре товарных знаков и знаков обслуживания Российской Федерации 19 августа 1999 года; приложение к свидетельству на товарный знак (знак обслуживания) № 78843 от 10 июля 2009 года о продлении срока действия регистрации до 18.12.2028г.

Общество является правопреемником Московского хладокомбината № 12. Хладокомбинат был введен в эксплуатацию 28 февраля 1955 года в соответствии с Приказом Минторга СССР и за годы своего существования стал одним из крупных предприятий России для холодильного хранения продуктов питания.

Предприятие до сих пор не изменило целей своей деятельности, а именно: завоз на свои склады продуктов, их хранение и реализация, сдача в аренду охлаждаемых и других складских помещений. В 1992 г. в соответствии с Законом РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР», Указами Президента РФ №66 от 29.01.1992 г., №721 от 01.07.1992 г. и Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации и в соответствии с Распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы № 207-р от 20.10.1992 г. Московский хладокомбинат № 12 был преобразован в Акционерное общество открытого типа «Торговый дом «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ».

II. Положение общества в отрасли.

Основными видами деятельности Общества, согласно кодам ОКВЭД, являются:

- 68.20.2 – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом,
- 52.10.1 – хранение и складирование замороженных или охлажденных грузов,
- 47.29.11 – торговля розничная молочными продуктами в специализированных магазинах,
- 47.22.1 – торговля розничная мясом и мясом птицы, включая субпродукты в специализированных магазинах,
- 46.33.1 – торговля оптовая молочными продуктами,
- 46.32.3 – торговля оптовая консервами из мяса и мяса птицы,
- 46.32.1 – торговля оптовая мясом и мясом птицы, включая субпродукты,
- 46.90 – торговля оптовая неспециализированная.

В качестве основных факторов, влияющих как на состоянии отрасли в целом, так и на деятельность общества, можно указать:

- рыночные цены, которые в свою очередь, меняются в зависимости от состояния спроса и предложения,
- потребительская способность предприятий малого и среднего бизнеса.

По мнению органов управления общества тенденции развития ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям.

III. Приоритетные направления деятельности общества

Основной целью общества является получение прибыли путем удовлетворения общественных потребностей в товарах, работах, услугах.

С момента создания основными видами деятельности ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» являются торговля, сдача в аренду нежилых помещений, оказание услуг по хранению продовольственных товаров.

IV. Отчет Совета директоров по приоритетным направлениям деятельности общества

Приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

- сдача в аренду нежилых помещений;
- хранение продуктов питания.

Общество осуществляет холодильное хранение и реализацию пищевых товаров и оказание связанных с этим специальных услуг: сдача в аренду холодильных емкостей, складских и офисных помещений.

Финансово-экономические показатели

Номенклатура товарной продукции включает продукцию животного происхождения.

ОАО «ТД «Преображенский» сохраняет свою долю, примерно, в 20 % рынка аренды камер.

Всего в Москве действует 3 хладокомбината, аналогичных ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ». Общество использует основное конкурентное преимущество в виде большей холодильной емкости, чем у других хладокомбинатов.

Ценовая политика общества направлена на привлечение крупных клиентов (через систему скидок).

В аренду сдано максимально возможное количество площадей в соответствии с потребностями рынка.

Итоги экономической и финансовой деятельности ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» за 2022 год можно оценить как положительные. Об этом свидетельствует стабильный уровень объема предоставляемых услуг, а также валового дохода от этих видов деятельности, постепенный рост чистых активов Общества и его прибыли.

Финансовое положение Общества вправе оценить как стабильное, что подтверждается следующим кратким анализом его баланса.

Валюта баланса по состоянию на 01 января 2023 года составила 202 млн. рублей, на 01 января 2022 года 188 млн. рублей.

Пассивы. Ресурсная база ОАО «ТД «Преображенский» характеризуется стабильностью. В структуре пассивов удельный вес таких надежных источников ресурсов как собственные средства (капитал, резервы и нераспределенная прибыль) составляет 100 %.

Кредиторская задолженность обслуживалась Обществом в строгом соответствии с кредитными соглашениями, графиками погашения основного долга и причитающихся к уплате процентов.

Сложилось вполне рабочие коммерческие отношения со Среднерусским банком Сбербанка РФ, Всероссийским Банком Развития Регионов, Московским индустриальным банком и некоторыми другими.

Репутация Общества как заемщика находится на хорошем уровне, о чем свидетельствуют многочисленные предложения о сотрудничестве (предложения о предоставлении кредитов) от таких банков как «ВТБ», «Альфабанк», «УралСиб», «Промсвязьбанк» «МКБ» и некоторых других.

Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. составляет 25 млн. руб. или 12 % от валюты баланса.

Активы. Удельный вес в балансе оборотных активов составляет 54 % против 47 % за 2021 год. Такая структура в целом соответствует профилю деятельности предприятий холодильной промышленности, аналогичных ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ».

Величина дебиторской задолженности на 01 января 2023 года составила 23 млн. рублей или 11 % от валюты баланса.

За 2022 год доля оборотных активов в форме товарных запасов составила на конец года 1,1 млн. рублей. Удельный вес в балансе этого показателя составил 0,5 % от валюты баланса.

Общество не имеет задолженности по налогам, по заработной плате, и обязательным отчислениям по ней. За 2022 год Общество получило доходов в форме выручки без НДС в сумме 289 млн. рублей.

Деятельность ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» в ближайшей перспективе будет находиться под влиянием ряда объективных факторов, в связи с чем администрация будет проводить финансовую политику, направленную на оптимизацию текущих расходов, техническую поддержку всех служб и цехов, привлечение новых арендаторов и контрагентов.

Данные, представленные выше, подтверждают, что ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» в 2022 году работал стабильно и его деятельность можно признать удовлетворительной.

Технические показатели

Вся хозяйственная и техническая деятельность предприятия в 2022 году была направлена на поддержание надлежащего состояния оборудования, зданий и сооружений, а также на реконструкцию цехов и замену агрегатов. На эти цели были потрачены весьма немалые средства.

За 2022 год расход электроэнергии увеличился по сравнению с прошлым годом, что объясняется увеличением количества арендаторов имеющих собственное производство, которые, путем оплаты арендных и иных платежей, полностью покрывают такие расходы.

Выполнен большой объем работ по совершенствованию средств технологической безопасности предприятия. Выполнена большая работа в компрессорном и технологическом цехах по планово-предупредительному ремонту холодильного и электросилового оборудования. В камерах технологического цеха действует система обнаружения паров аммиака и аварийная вентиляция. Постоянно проводится плановый ремонт и замена водяных насосов в системе конденсации аммиака компрессорного цеха.

Большой объем работ произведен по поддержанию в надлежащем состоянии грузоподъемных механизмов (грузовых лифтов).

Значительный объем работ выполнен по обеспечению противопожарной безопасности предприятия. Разработан проект и производится монтаж современной системы противопожарной сигнализации, а также громкоговорящей системы оповещения сотрудников в случае ЧС.

В отчетном периоде продолжена работа по переоснащению железнодорожной эстакады технологического цеха. На месте не используемой эстакады оборудована площадка с ограждениями из металлоконструкций, которая сдается в аренду в качестве сухого неохлаждаемого склада.

Значительный объем работ выполнен по обеспечению противопожарной безопасности предприятия.

Совет директоров оценивает итоги развития общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2022 году как в целом успешные.

V. Информация об объеме каждого из энергоресурсов, использованных в отчетном году

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
Атомная энергия	-	-	-
Тепловая энергия	-	-	-
Электрическая энергия	5 767533	кВтч	33263
Электромагнитная энергия	-	-	-
Нефть	-	-	-
Бензин автомобильный	1998	л	104
Топливо дизельное	3005	л	168

Мазут топочный			
Газ естественный (природный)	331577	м. куб.	2696
Уголь	-	-	-
Горючие сланцы	-	-	-
Торф	-	-	-
Другое:	-	-	-
-	-	-	-

VI. Перспективы развития общества

Деятельность Общества в ближайшей перспективе будет находиться под влиянием ряда объективных экономических и политических факторов, в связи с чем администрация готовится к предстоящим изменениям.

Перспективный план развития общества в настоящее время утвержден на 2022 - 2023 гг. и включает в себя достижение следующих финансово-экономических показателей:

Фактические значения (перечень показателей) и плановые значения на период 2022 год:

Наименование показателя	2022 год	2023 год
[Объем продаж (выручка)], тыс. руб.	288678	290000
[Производительность труда], тыс. руб./чел. (140 чел.)	2062	2071
[Прибыль] тыс. руб.	- 7 359	1000
[Соотношение собственных и заемных средств]		

В планах деятельности на 2023 год предусмотрено увеличение объема оказываемых услуг по сдаче помещений в аренду и принятие товара на хранение.

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

Фактических выплат дивидендов в отчетном году не производилось.

В 2022 году по итогам 2021 года дивиденды обществом не начислялись и не выплачивались.

VIII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность общества можно определить следующие риски:

- Отраслевые риски
- Страновые и региональные риски
- Финансовые риски
- Правовые риски
- Риски, связанные с деятельностью эмитента

1) Отраслевые риски

Основным отраслевым риском, способным повлиять на результаты деятельности общества, является риск снижения объемов производимых услуг (работ), который может возникнуть из-за введения санкций США и ЕС и контрсанкций РФ.

2) Страновые и региональные риски

Эмитент зарегистрирован в городе Москва и осуществляет свою основную деятельность в России, поэтому существенное влияние на его деятельность оказывают как общие изменения в государстве, так и развитие города.

Эмитент подвержен рискам, связанным с политической и экономической ситуацией в стране, а так же со всевозможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в России, где эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность (реализация, аренда и хранение в холодильной промышленности).

Риски, связанные с географическими особенностями страны, в которой эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п. - отсутствуют.

3) Финансовые риски

В настоящее время подверженность эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок и курса обмена иностранных валют, находится на среднероссийском уровне. Это связано с тем, что у эмитента нет обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Финансовое состояние эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности также фактически не подвержены валютным рискам, ввиду того, что эмитент осуществляет свою деятельность в России и расчеты производятся в рублях.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства:

- риски, связанные с изменением налогового законодательства,
- повышение ставок налогов,
- введение новых налогов,
- отмена льгот по отдельным видам налогов.

4) Правовые риски

Общество не участвует в настоящее время в судебных процессах, поэтому не подвержено влиянию риска, связанного с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента. Уровни и вероятность наступления правовых рисков в отношении общества, в том числе связанных с изменениями валютного регулирования, налогового законодательства, правил таможенного контроля и пошлин, не носят специфический характер и не превышают уровни таких рисков в целом по отрасли.

5) Риски, связанные с деятельностью эмитента

Эмитент не имеет сложностей с продлением лицензий.

Эмитент не имеет обязательств по долгам третьих лиц.

Осознавая наличие вышеперечисленных рисков, общество предпринимает все зависящие от него усилия для минимизации потенциального влияния рисков и для снижения вероятности их реализации.

IX. Сведения о крупных сделках, совершенных обществом в отчетном году

В 2022 году крупные сделки Обществом не совершались.

X. Сведения о сделках с заинтересованностью, совершенных обществом в отчетном году

В 2022 году Обществом сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, не совершались.

XI. Состав совета директоров акционерного общества

В 2022 году в соответствии с решением годового общего собрания акционеров от 05 мая 2022 года (протокол № 1 от 05.05.2022 г.) в Совет директоров были избраны:

Члены Совета директоров:

Иноземцева Эмма Евсеевна

Год рождения: 1960

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ООО «Этна»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества: 20,0094 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 20,0094 %

Матушкин Михаил Викторович

Год рождения: 1981

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0%

Бурдзенидзе Константин Теймуразович

Год рождения: 1977

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ»

Наименование должности по основному месту работы: Коммерческий директор

Доля в уставном капитале общества: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0%

Иноземцев Максим Владимирович

Год рождения: 1980

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ООО «Легион»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0%

Щербакова Кетевана Теймуразовна

Год рождения: 1971

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ»

Наименование должности по основному месту работы: Президент

Доля в уставном капитале общества: 24,9731 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 24,9731%

XII. Состав исполнительных органов акционерного общества

В соответствии с Уставом общества, полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.
В соответствии с решением Совета директоров Общества (Протокол № 2 от 01.06.2022 г.) Генеральным директором Общества является:

Матушкин Михаил Викторович

Год рождения: 1981

Сведения об образовании: высшее

Место работы: ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ»

Наименование должности по основному месту работы: Генеральный директор

Доля в уставном капитале общества: 0 %

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций общества: 0%

В течение 2022 году Генеральным директором Общества сделки с акциями общества не совершались.

В 2022 году компенсации расходов единоличному исполнительному органу – генеральному директору за осуществление им соответствующих функций не осуществлялось.

XIII. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного членам органов управления Общества в течение 2022 года.

Документ о принципах политики по вознаграждению членам органов управления в Обществе отсутствует.

Соглашений о выплате вознаграждений членам органов управления в Обществе не заключалось.

Решения на годовом общем собрании акционеров о вознаграждении членам Совета директоров не принималось.

В 2022 году совокупный размер вознаграждений (включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) работниками эмитента, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, льготы и/или компенсации расходов, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа управления, а также иные виды вознаграждения), которые были выплачены эмитентом, составил 44 253 207,41 рублей.

В 2022 году компенсации расходов членам Совета директоров за осуществление ими соответствующих функций не осуществлялось.

XIV. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного управления.

Обществом официально не утвержден кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, однако ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении обществом и ознакомлению с информацией о деятельности общества в соответствии с Федеральным Законом «Об акционерных обществах», Федеральным Законом «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Основным принципом построения обществом взаимоотношений с акционерами и инвесторами является разумный баланс интересов общества как хозяйствующего субъекта и как акционерного общества, заинтересованного в защите прав и законных интересов своих акционеров.

XV. Дополнительная информация для акционеров

Уставный капитал Общества составляет 11529812,841 (одиннадцать миллионов пятьсот двадцать девять тысяч восемьсот двенадцать рублей 84,1 копейка) рублей, состоит из 142033 (Ста сорока двух тысяч тридцати трех) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 81,177 (восемьдесят один рубль 17,7 копеек) рубль каждая.

Регистратором ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» в соответствии с заключенным договором является Закрытое акционерное общество «Сервис-Реестр»

Адрес (адреса): 107045, г. Москва, ул. Сретенка, д.12

Контактные телефоны регистратора: (495) 783-01-62, 608-10-43

Сведения о лицензии, выданной регистратору: лицензия ФКЦБ на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00301 от 02.03.2004 г.

По вопросам выплаты начисленных дивидендов можно обращаться:

Адрес: 107143, Россия, г. Москва, Открытое шоссе, д. 13, стр. 1-6,8

Контактный телефон: (499) 167-6826

Факс: (499) 966-4546

Адрес электронной почты: td@torgdom.ru

По вопросам получения доступа к информации для акционеров можно обращаться:

Адрес: 107143, Россия, г. Москва, Открытое шоссе, д. 13, стр. 1-6,8

Контактный телефон: (499) 167-68266, 8(499) 167-03-21

Факс: (499) 966-4546

Адрес электронной почты: td@torgdom.ru

XVI. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества.

Иной информации нет. Достоверность данных годового отчета подтверждена Заключением Ревизионной комиссии от 03 апреля 2022 года.

Исчислено, прошнуровано и скреплено печатью 6 (Шесть) листов.
Генеральный директор
ОАО «ТД «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ» М.В. Матушкин

