

Предварительно утвержден
решением совета директоров
Акционерного общества "Вешки"
от «15» апреля 2023 г.
(протокол от 15 апреля 2023 №136)

Утвержден
решением годового общего собрания акционеров
Акционерного общества "Вешки"
от «13» июня 2023 г.
(протокол от 2023 № 56)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ Акционерного общества "Вешки" за 2022 год

Генеральный директор

Мазалов В.Н.

Главный бухгалтер

Булгакова О.С. (на основании договора
от 25.05.21 №4/20)



1. Положение Акционерного общества "Вешки" в отрасли.

Акционерное общество "Вешки" создано 19.11.2002 года (ОГРН 1025003523490, дата выдачи 19.11.2002 года, орган выдачи - Инспекция МНС России по г. Мытищи Московской области).

У Акционерного общества "Вешки" открыт расчетный счет в ФИЛИАЛЕ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), № 40702810901280000129.

Среднесписочная численность персонала по состоянию на 01.01.2023 г. составляет 19 человека.

Уставный капитал АО "Вешки" на 01.01.2022 г. – 37 020 400 руб., состоящий из 18 510 200 обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 2 рубля каждая.

Сведения об акционерах АО "Вешки".

Акционерами АО "Вешки" являются физические и юридические лица, которые владеют 18 510 200 обыкновенных именных бездокументарных акций.

По состоянию на 31.12.2022 г. количество акций, которыми владеют физические лица составляет 264 563 штук, а юридические лица – 18 245 637 штук.

АО "Вешки" имеет следующие дочерние и зависимые общества:

- Общество с ограниченной ответственностью "Вешки-Ф" ИНН 5029069090 - доля в Уставном капитале составляет 25%.

К группе компаний или иным взаимозависимым обществам АО "Вешки" не принадлежит.

2. Приоритетные направления деятельности акционерного Общества.

Основным видом деятельности Общества является сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества, что обусловлено экономической целесообразностью и наиболее эффективной возможностью использования имущественного комплекса Общества.

Также Общество в первой половине года оказывало услуги по водоснабжению, водоотведению и теплоснабжению.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года, вызвала различного рода ограничения (карантин, изоляция, ограничение на проведение собраний и встреч, транспортные ограничения) в работе Общества, в т.ч. почти полную остановку работы организаций и предприятий арендаторов АО «Вешки».

Кроме того, мировые цены на нефть в марте 2022 года существенно снизились. В этот же период курс рубля по отношению к основным мировым валютам также существенно снизился. Соответственно, в отчетном периоде продолжилось общее начавшееся ранее замедление роста экономики РФ, что повлияло на снижение деловой активности, в том числе на рынке аренды деловой недвижимости.

Хотя полная достоверная оценка влияния и последствий указанных обстоятельств на данный момент затруднительна к прогнозированию, по мнению руководства Общества, указанные обстоятельства не повлияли существенно в отчетном периоде на основные показатели и результаты деятельности и потребовали пересмотра ключевых бизнес-процессов и маркетинговой политики. Работая в данных экономических условиях, Общество получило следующие финансовые показатели:

- Выручка от продаж в 2022 году составила 175 227 тыс. рублей.
- Финансовый результат деятельности Общества в 2022 году:
 - Прибыль до налогообложения составила 36 631 тыс. рублей,
 - Чистая прибыль составила 27 807 тыс. рублей.

Подробная расшифровка прибылей и убытков, прочих доходов и расходов приведена в Отчете о финансовых результатах за 2022 год.

Среднесписочная численность сократилась на 25 человек.

Анализируя показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности можно сделать вывод, что АО "Вешки" платежеспособное предприятие.

ДИНАМИКА ТОВАРООБОРОТА И ВЫРУЧКИ ОТ АРЕНДЫ

	2019		2020		2021		2022	
	сумма	уд. вес	сумма	уд.вес	сумма	уд.вес	сумма	уд.вес
Товарооборот (тыс.руб), в том числе:	111 079	100	100 669	100	95 542	100	175 227	100
Выручка от аренды (тыс. руб.)	84 311	76	81 866	81	80 452	84	173 613	99

ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ

1. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по данным бухгалтерской отчетности составляет:

- на 31.12.2022 г – 32 523 тыс. руб.

- на 31.12.2021 г – 4 337 тыс. руб.

По сравнению с 2021 г. произошло увеличение дебиторской задолженности на 28 186 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. сомнительная дебиторская задолженность в балансе отсутствует.

2. Денежные средства

Остатки денежных средств по состоянию на 31.12.2022 г составляют 5 829 тыс. руб. из них денежные средства на расчетном счете – 5 724 тыс. руб.;

3. Кредиторская задолженность

Вся кредиторская задолженность имеет краткосрочный характер и на 31.12.2022 г. составляет 26 994 тыс. руб. (на 31.12.2021 года – 23 681 тыс. руб.).

Просроченной кредиторской задолженности нет.

4. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2022 г.- 500 тыс. руб.

Показатели ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2021	31.12.2022		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,5	0,99	-0,51	
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,47	0,99	-0,48	
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	1,3	0,05	-1,25	

4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении:

Вид энергетических ресурсов	В натуральном выражении			В денежном выражении (без НДС), тыс.руб		
	2021	2022	Изменения в %	2021	2022	Изменения в %
Электрическая энергия (тыс. квт. ч)	1 158	5835,71	403,95	4523	22123,92	389,14
Бензин автомобильный (литр)	1 938	0	0	76	0	0
Топливо дизельное (литр)	1 669	0	0	69	0	0
Газ природный (тыс. куб. м)	692	798,200	15,37	3556	4512,40	26,90

5. Перспективы развития Общества

За отчетный год приобретено основных средств на сумму 18 505 тыс.руб.. Всего за 2022 г. выбыло основных средств по остаточной стоимости на сумму 7 076 тыс. руб.

Имеющиеся в распоряжении Общества основные средства достаточны для обеспечения устойчивой работы Общества на среднесрочную перспективу.

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

В 2022 г. общим собранием акционеров принято следующее решение дивиденды не выплачивать.

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

Классификация рисков приведена в соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг", утвержденным Банком России 30.12.2014 N 454-П.

7.1. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг.

В целях оптимизации своей деятельности эмитент уделяет достаточное внимание политике в области управления рисками, проводя ежеквартальный мониторинг и оценку. Полученные результаты учитываются при планировании деятельности на краткосрочный период и доводятся до сведения владельцев ценных бумаг эмитента через раскрытие соответствующей информации в составе ежеквартального отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг.

7.2. Отраслевые риски

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам; наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия эмитента в этом случае: ухудшение ситуации в отрасли не планируется и не прогнозируется; в случае наличия серьезных структурных и/или системных изменений в отрасли эмитент может диверсифицировать свою деятельность в рамках экономической целесообразности использования имеющихся на балансе эмитента основных средств. Отраслевые риски незначительны.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам: изменение цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности, повлияет на стоимость продукции, работ, услуг эмитента в прямой зависимости; исполнение обязательств по ценным бумагам напрямую зависит от финансовых результатов деятельности эмитента.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках) и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам: изменение цен на продукцию, услуги эмитента повлияет на деятельность эмитента в зависимости от тренда таких изменений; исполнение обязательств по ценным бумагам напрямую зависит от финансовых результатов деятельности эмитента, которые, в свою очередь, зависят от объемов спроса и предложения.

7.3. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершённый отчетный период, предшествующий дате окончания последнего отчетного квартала: в целом политическая и экономическая ситуация в стране и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, стабильна, а соответствующие риски незначительны.

Действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность: диверсификация производства и услуг, частичное или полное прекращение деятельности.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность: в связи с малой вероятностью военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и отраслевых забастовок такие риски незначительны.

Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.: в связи с отсутствием географических особенностей, связанных с повышенным уровнем опасности со стороны природных явлений, такие риски незначительны.

7.4. Финансовые риски

Подверженность эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков: эмитент не осуществляет валютных операций, а изменение процентных ставок влияет на деятельность эмитента опосредованно через привлечение кредитов и займов; указанные риски незначительны.

Подверженность финансового состояния эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски): эмитент не совершает валютных операций и не производит отгрузку продукции и оказание услуг за валюту; такие риски отсутствуют.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность эмитента: диверсификация производства и услуг, частичное или полное прекращение деятельности.

Каким образом инфляция может сказаться на выплатах по ценным бумагам, приводятся критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска: рост инфляции может привести к ухудшению финансовых результатов деятельности эмитента, что может привести к уменьшению объемов выплат по ценным бумагам; снижение инфляции может привести к стабильности и росту финансовых результатов деятельности эмитента, что может привести к увеличению объемов выплат по ценным бумагам; риск может быть снижен за счет уменьшения объемов привлеченных средств и уменьшения срока оборачиваемости оборотных активов.

Какие из показателей финансовой отчетности эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков. В том числе указываются риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности: чистая прибыль.

7.5. Правовые риски

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования: не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: присутствуют, т.к. налоговое законодательство влияет на формирование показателей деятельности эмитента и оказывает воздействие на размер выплат по ценным бумагам. В связи с частыми корректировками налогового законодательства такие риски значительны.

Правовые риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин: не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

Правовые риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

Правовые риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент: не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

7.6. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно эмитенту, в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

Риски, свойственные исключительно эмитенту, в том числе риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

Риски, свойственные исключительно эмитенту, в том числе риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента: не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

Риски, свойственные исключительно эмитенту, в том числе риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: не оказывают влияния на деятельность эмитента и выплаты по ценным бумагам.

7.7. Банковские риски

Эмитент не является кредитной организацией.

Политика эмитента в области управления рисками: Типичные способы управления рисками - это страхование (договоры со страховыми компаниями), резервирование (создание резервов на покрытие непредвиденных потерь или перебоев с поставками сырья/материалов или товаров), диверсификация (разработка новых видов продукции, работа со многими поставщиками/клиентами, "распределенный" офис, наличие нескольких производственных площадок и т.п.), хеджирование (в случае, если основная продукция или основное сырье являются объектом торговли на срочном рынке), ограничение (лимитирование) и избежание. ОАО "Вешки" использует различные способы управления рисками как вышеперечисленные, так и более индивидуальные в зависимости от возникающей необходимости.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении.

В 2022 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах", крупными сделками.

9. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (заинтересованных лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о согласии на ее совершение или ее последующем одобрении (при наличии такого решения), а для каждой сделки (группы взаимосвязанных сделок), размер которой (которых) составлял два или более процента балансовой стоимости активов общества, - также с указанием основания (оснований), по которому (по которым) лицо (лица) признано (признаны) заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки, доли участия заинтересованного лица (заинтересованных лиц) в уставном (складочном) капитале (доли принадлежавших заинтересованному лицу (заинтересованным лицам) акций) общества и юридического лица, являвшегося стороной в сделке, на дату совершения сделки.

В 2022 году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах", сделками в совершении которых имеется заинтересованность.

10. Состав совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами совета директоров (наблюдательного совета) сделки по приобретению или отчуждению акций общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категорий (типов) и количества акций общества, являвшихся предметом сделки.

По состоянию на 01.01.2022 в состав Совета директоров общества входили следующие лица:

№ п/п	ФИО члена совета директоров	Краткие биографические данные членов совета директоров	Сведения о владении акциями, % от уставного капитала, % обыкновенных акций (по состоянию на 01.01.2022)
1.	Дмитриев Николай Игоревич	Год рождения: 1986 Сведения об образовании: высшее Место работы: частный Предприниматель	0%
2.	Иванова Мария Александровна	Год рождения: Сведения об образовании: высшее Место работы:	0%
3.	Кирисенко Андрей Васильевич	Год рождения: Сведения об образовании: высшее Место работы:	0%
4.	Пономаренко Юлия Анатольевна	Год рождения: Сведения об образовании: высшее Место работы: ОАО «Вешки»	0%

5.	Ромазанов Александр Расумович	Год рождения: Сведения об образовании: высшее Место работы:	0%
----	-------------------------------	---	----

11. Сведения о лице, занимающем должность (осуществляющем функции) единоличного исполнительного органа общества, и членах коллегиального исполнительного органа общества, в том числе их краткие биографические данные (год рождения, сведения об образовании, сведения об основном месте работы), доля их участия в уставном капитале общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций акционерного общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа, и (или) членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций общества, также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций общества, являвшихся предметом сделки

Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа:

Мазалов Вячеслав Николаевич

Год рождения: 1966 г.

Образование: *высшее*

Место работы и наименование должности по основному месту работы: АО «Вешки», генеральный директор АО «Вешки».

Доля в уставном капитале эмитента, доля обыкновенных акций: 0%.

В течение отчетного года имели место следующие совершенные единоличным исполнительным органом и членами коллегиального исполнительного органа общества сделки по приобретению или отчуждению акций общества (фамилия, имя, отчество лица, выполняющего функции единоличного исполнительного органа, и члена коллегиального исполнительного органа, дата сделки (дата, когда общество узнало о сделке), содержание сделки, категория (тип) и количество акций (доля акций такой категории (типа) до сделки и после сделки)): **не имели место.**

12. Основные положения политики общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления общества с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления общества, компенсированных обществом в течение отчетного года.

Основные положения политики общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому из органов управления общества:

В обществе отсутствует внутренний документ, содержащий политику в области вознаграждения членов совета директоров, членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества.

Надбавки за исполнение обязанностей председателя совета директоров при выплате членам совета директоров, членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества не использовались.

Краткосрочная и долгосрочная денежная мотивация членов совета директоров, членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества отсутствует.

Дополнительные выплаты и компенсации при досрочном прекращении полномочий членов совета директоров, членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества отсутствуют.

Вознаграждения, выплачиваемые членам совета директоров, членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества на основе акций не используются.

Переменная часть вознаграждения (система материальной мотивации) членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников в обществе отсутствует.

Сведения по каждому из органов управления общества с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления общества, компенсированных обществом в течение отчетного года:

В 2022 году членам органов управления Общества вознаграждений не производилось.

В 2022 году единоличному исполнительному органу, а таким органом является физическое лицо, вознаграждений, за исключением заработной платы, не производилось.

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

Принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России соблюдались обществом в части соответствия требованиям Федерального закона "Об акционерных обществах", иных федеральных законов и нормативных правовых актов и положениям устава общества, в частности:

- Общество обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом.
- Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции.
- Эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координация действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержка эффективной работы совета директоров обеспечиваются корпоративным секретарем.
- Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения является достаточным для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению.
- В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей.
- Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц.
- Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон.

В дальнейшем общество планирует осуществлять свою деятельность, в том числе основываясь на принципах и рекомендациях Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

14. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иным внутренним документом общества.

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет, Уставом общества или его внутренним документом не предусмотрена.