

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к отчету за 2021 год
АО «СИБЗНИИЭП»

1. Общие сведения о деятельности организации

1.1. Акционерное общество «СИБЗНИИЭП» создано путем реорганизации в 1993 году.

На основании решения собрания акционеров и согласно ст.66.3 99-ФЗ 27.11.2015 г. зарегистрировано изменение в наименовании общества с ОАО на АО. Акционерами АО являются граждане России. Уставный капитал общества составляет 2575250 рублей. На конец отчетного периода в организации работает 10 человек.

– 1.2. Акционерное Общество «Сибирский Зональный научно-исследовательский и проектный институт экспериментального проектирования жилых и общественных зданий»: вид деятельности - сдача в аренду собственных нежилых помещений.

1.3. Организация имеет в собственности часть 4-х этажного кирпичного здания по адресу: 630078 г. Новосибирск ул. Пермитина, 24, а также нежилые площади на ул. Советская, 64.

1.4. Основным видом деятельности являются сдача нежилого помещения в аренду и проектно-изыскательские работы – их доля в выручке организации за последние 3 года в среднем составляет:

Выручка от реализации	2019г	2020г	2021г
Проектно-изыскательские работы (тыс. руб.)	0	0	0
%	0	0	0
Сдача в аренду помещений	18209	14208	15282
%	100	100	100
Итого: (тыс. руб.)	18209	14208	15282
%	100	100	100

2. Финансовая деятельность

3.1. Финансовые результаты деятельности «СИБЗНИИЭП» представлены в таблице:

Размер чистой прибыли	2019г.	2020г	2021г
От деятельности предприятия (стр. 2400 отчет о финансовых результатах) - всего, тыс. руб.	28604	-92	41

По результатам работы АО «СИБЗНИИЭП» 2021 год сложилась прибыль в размере 41 тыс. руб.: В 2021г АО «СИБЗНИИЭП» осуществляло деятельность в условиях пандемии, связанной с распространением COVID-19 и продолжившейся в 2021 году.

Проведенная руководством оценка приводит к выводу о том, что несмотря на негативное влияние пандемии, непрерывность деятельности АО «СИБЗНИИЭП» сохранена, АО «СИБЗНИИЭП» намерено продолжать деятельность непрерывно, по меньшей мере, в течение следующих 12 месяцев.

Какие-либо корректировки или дополнительное раскрытие информации в бухгалтерской отчетности не требуется.

Внереализационные доходы за 2021 г. тыс. руб. 3375

в том числе:

• Резервы по сомнительным долгам	848
• Прочие внереализационные доходы	4
• Доходы от продажи внеоборотных средств	940
• Проценты к получению	1534
• Ошибки прошлого периода, выявленные в этом году	49

Внереализационные расходы 2021 г. тыс. руб. 1360

в том числе:

• Резервы по сомнительным долгам	516
• Услуги банка	128
• Расходы акционерного общества, включая услуги регистратора РОСТ	457
• Списание дебиторской задолженности	112
• Себестоимость реализованных активов	40
• Прочие расходы	95
• Проценты к оплате	12

На расчетных счетах «СИБЗНИИЭП» по состоянию на 31 декабря 2021 г. (тыс. руб.) 28655
– депозит 28000
– на расчетных счетах (тыс. руб.) 655

4. Инвестиционная деятельность.

4.1. В собственности предприятия находится часть 4-х этажного кирпичного здания площадью 3814,8 кв.м, постройки 1963 года, с инженерными сооружениями, нежилыми помещениями по ул. Советская, 64 площадью 93,7 кв.м, автопарком из одной грузовой «Газели», и одной легковой автомашиной, оргтехники, мебелью и производственным инструментом. Все они находятся в эксплуатации.

4.2. По состоянию на 31.12.2021г. основные фонды организации изношены на 62 %, в том числе:

• здания и сооружения	– 70 %
• автопарк	– 20%
• оргтехника и компьютеры	– 95%

4.3. Ремонт основных средств проводился в счет текущих затрат, без создания ремонтного фонда. Затрачено на ремонт здания в 2021г – 2972 тыс. руб.

Здание АО «СИБЗНИИЭП», начатое строительством в послевоенные годы хозспособом, более чем за 60 лет эксплуатации достигло критического износа в 70%, что требовало крупных вложений в капитальный ремонт, замену инженерных коммуникаций и оборудования, в развитие производственной и социальной инфраструктуры.

Серьезные вложения средств в восстановление основных фондов не только улучшили эксплуатационную надежность и внешний вид здания, но опосредованно сказались на структуре бизнеса, повысив, конкурентоспособность и соответственно выручку предприятия.

Нераспределенная прибыль и резервы прошлых лет (раздел «Капитал и резервы»), создают подушку финансовой безопасности, **показывая финансовую устойчивость предприятия накопительно за несколько лет** (а не только по балансу за отдельный год).

4.4. В 2021г. были проданы венткамеры ООО «Риэл-Юр», которые находились на 3 этаже ТВК за 480 тыс. руб. и склад из 4-х отсеков ИП Траунтвейн Ю.А. за 430 тыс. руб.

4.5. За 2021 год проведена аудиторская проверка бухгалтерской отчетности аудиторской фирмой «Элит-аудит». Аудиторской компанией ООО «Элит-аудит» отмечена эффективность финансовой политики акционерного общества, позволившей даже в период ковидных ограничений не обращаться к помощи государства, (оказываемой малому и среднему бизнесу), а оставаясь на плаву и имея финансовую подушку безопасности виде значительных средств резерва (сч.82) и нераспределенной прибыли (сч.84), продолжать реинвестицию средств АО в восстановление основных фондов, обеспечивая их дальнейшую надежную эксплуатацию и эффективность бизнеса.

5. Информация об аффилированных лицах

5.1. АО имеет 10301 обыкновенных именных акций, номинальной стоимостью 250 рублей за акцию. Акции оплачены полностью.

5.2. По состоянию на 31.12.2020 г. в реестре АО «СИБЗНИИЭП» зарегистрировано 1 физическое лицо, владеющее 40 % обыкновенных именных акций общества и 1 юридическое лицо, владеющее 22,98 % обыкновенных именных акций общества.

5.3. В состав Совета директоров входят 5 человек.

5.4. Дополнительные вознаграждения за участие в управлении Обществом, членам Совета Директоров не производились.

5.5. Вознаграждение ключевого управленческого персонала, включая заработную плату, премии, отпускные, командировочные и больничные листы составило 744т.р. за 2020г.

5.6. Эти суммы приведены до вычета налога на доходы физических лиц и не включают обязательные страховые взносы во внебюджетные фонды. Согласно Российскому законодательству, управление отчисляет средства в Пенсионный Фонд, как часть обязательных страховых взносов за всех своих сотрудников, в том числе и за руководящий состав.

6. Информация о связанных сторонах.

6.1. АО "Социальная инициатива" (основание - АО "Социальная инициатива" и АО «СИБЗНИИЭП» имеют одного бенефициара Траунтвейн С.Ф. владеет 40% акций в УК) В 2021 году производились следующие финансово-хозяйственные операции:

а) возмещение от АО "Социальная инициатива" (принципал) коммунальных платежей в сумме 381 тыс. руб. (агентский договор № СН 25-2018 от 01.04.2018г.). Сальдо дебетовое на 31.12.2021г -212 тыс. руб.

б) оплата от АО "Социальная инициатива" (арендатор) за аренду помещения - 82 тыс. руб. (договор аренды № 109-621-2021 от 02.01.2021г.). Сальдо кредитовое на 31.12.2021г -7 тыс. руб.

в) вознаграждение от АО "Социальная инициатива" (принципал) по агентскому договору - 32 тыс. руб. (агентский договор № СН 25-2018 от 01.04.2018г.). Сальдо дебетовое на 31.12.2021г -7 тыс. руб.

6.2. ООО "Риэлт-Юр" (основание – доля в УК -22,98%)»

В 2021 году производились следующие финансово-хозяйственные операции:

а) возмещение от ООО "Риэлт-Юр" (принципал) коммунальных платежей в сумме 522 тыс. руб. (агентский договор № СН 6-2013 от 01.01.2013г.). Сальдо дебетовое на 31.12.2021г -104 тыс. руб.

б) оплата от ООО "Риэлт-Юр" (арендатор) за аренду помещения - 85 тыс. руб. (договор аренды № 109-111-2021 от 02.01.2021г.). Сальдо нет.

в) вознаграждение от ООО "Ризлт-Юр" (принципал) по агентскому договору - 73 тыс. руб. (агентский договор № СН 6-2013 от 01.01.2013г.). Сальдо дебетовое на 31.12.2021г -10 тыс. руб.

6.3.ООО «Чистый город» (основание доля АО «СИБЗНИИЭП» в УК ООО «Чистый город» - 24%).

ООО «Чистый город» оплатил аренду помещения за 2020г в сумме 159 тыс. руб. сальдо на 31.12.2021г нет.

6.4. Траутвейн С.Ф. - Акционер общества , владение 40 % акций в Уставном капитале – заем у Общества 1800 тыс. руб. договор займа от 01.10.2021г

АО «СИБЗНИИЭП»

Заместитель генерального директора
по финансовой деятельности




Траутвейн С.Ф.


Зайцева О.А.