АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОРДОВСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ»

УТВЕРЖДЕН

Решением годового Общего собрания акционеров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»

Протокол № _____ от «____» _____ 2022г.

Председатель собрания _____ И.Р. Хайруллин

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ 2021

Республиканская целевая программа «Жилище» в рамках государственной программы Республики Мордовия «Развитие жилищного строительства и сферы жилищно-коммунального хозяйства»

ОГЛАВЛЕНИЕ

Общая характеристика Общества

Об Обществе 4

Положение Общества в отрасли 6

Перспективы, приоритеты и риски развития Общества 7

Об отчете 15

Менеджмент и структура управления Общества

Структура управления Общества 17

Привлечение заинтересованных сторон 24

Основные направления деятельности Общества

Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры 27

Управление недвижимостью 33

Выдача ипотечных займов и их рефинансирование 35

Сопровождение ипотечных активов 36

Управление кредитным портфелем 37

Кадровая и социальная политика 39

Результаты финансово – хозяйственной деятельности Общества

Объем использованных энергоресурсов 42

Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели 42

сравнительный аналитический баланс 42

анализ платежеспособности 48

анализ рыночной устойчивости 49

анализ финансовой устойчивости 52

анализ деловой активности 53

анализ денежных потоков 56

анализ финансовых результатов 58

анализ и оценка доходности и рентабельности 62

оценка финансового потенциала организации 65

расчет стоимости чистых активов 66

Начисление и выплата дивидендов 68

Корпоративная и справочная информация

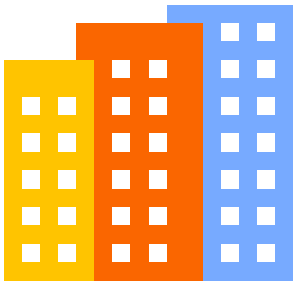
Отчет Совета директоров Общества о результатах по главным направлениям деятельности 70

Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью, сделках, оказывающих существенное влияние на финансовое положение Общества 70

Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления 70

Справочная информация 71

Общая характеристика Общества



Об Обществе

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (далее – Общество, АО «СЗ «МИК») создано 19 декабря 2001 года на Общем собрании акционеров, зарегистрировано 29 декабря 2001 года распоряжением Администрации города Саранска Республики Мордовия № 3150-рз. В соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» 31 октября 2002 года Инспекцией МНС России по Ленинскому району г. Саранска Республики Мордовия внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1021300979127.

Основным акционером Общества является Республика Мордовия в лице Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия, доля которой в Уставном капитале Общества составляет 97,25 %.

Целью создания Общества является объединение материальных, интеллектуальных и финансовых средств Учредителей для:

- создания организационных основ внедрения механизмов ипотечного кредитования и расширения объемов жилищного строительства в Республике Мордовия;
- обеспечения доступности для населения долгосрочных целевых ипотечных жилищных кредитов (займов);
- привлечения денежных средств граждан в жилищную и инвестиционную сферу;
- повышения уровня социально-экономического развития региона.

Основными видами экономической деятельности Общества являются:

- осуществление функций заказчика-застройщика и инвестиционная деятельность в сфере жилищного строительства;
- организация и координация первичного рынка долгосрочных ипотечных жилищных кредитов (займов);
- операционная деятельность по стандартизации и организации работы участников первичного ипотечного рынка и рынка рефинансирования ипотечных кредитов (займов);
- операционная деятельность на вторичном рынке жилья (риэлтерская деятельность);
- разработка предложений и выдача заключений по проектам нормативно-правовых актов, касающихся ипотечного жилищного кредитования, представление их на рассмотрение органов государственной власти;
- иные виды деятельности, не запрещенные законом.

Общество является членом Саморегулируемой организации «Ассоциация строителей Мордовии» (регистрационный номер записи в Государственном реестре саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства СРО-С-092-30112009; дата включения в реестр сведений 30.11.2009г.; адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кавказская, д. 1/2), регистрационный номер Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 102, дата регистрации Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 26.03.2010г. На основании Решения Правления СРО НП «МСС» от 26.03.2010г. (Протокол № 11) АО «СЗ «МИК» имеет право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору строительного подряда (кроме особо опасных, технически

сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии), а также осуществлять строительный контроль:

- за общестроительными работами;
- за работами в области водоснабжения и канализации;
- за работами в области теплогазоснабжения и вентиляции;
- за работами в области пожарной безопасности;
- за работами в области электроснабжения.

Кроме того, Общество является членом Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональное объединение проектных организаций» (СРО Ассоциации «МОПО») (регистрационный номер записи в Государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-014-05082009; адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Кавказская, д. 1/2), регистрационный номер Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 829, дата регистрации Общества в реестре членов Саморегулируемой организации – 13.09.2021г. На основании Решения Президиума СРО Ассоциации «МОПО» от 09.09.2021г. (Протокол № 47) АО «СЗ «МИК» имеет право осуществлять подготовку проектной документации.

Всего за период с 2002 года по 2021 год Обществом в строительство жилых домов, а также объектов социальной и инженерной инфраструктуры инвестировано более 21,74 млрд. рублей, построено с участием АО «СЗ «МИК» 874,95 тыс. кв. м жилья (включая ввод в эксплуатацию физическими лицами индивидуальных жилых домов и покупку физическими лицами вторичного жилья с помощью выданных Обществом ипотечных жилищных займов), в т.ч. 602,53 тыс. кв. м – введено в эксплуатацию в качестве Заказчика-Застройщика. Более 14,6 тыс. семей улучшили свои жилищные условия, в т.ч. 12,1 тыс. семей – в г. Саранске, 2,5 тыс. семей – в районах Республики Мордовия.

В начале 2003 года между Правительством Республики Мордовия, АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (с 02.03.2018 года переименовано в АО «ДОМ.РФ») и АО «СЗ «МИК» было заключено трехстороннее соглашение по развитию на территории Республики Мордовия системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Таким образом, республиканская система ипотечного жилищного кредитования стала частью общероссийской двухуровневой системы ипотеки и появилась возможность привлечь в республику долгосрочные внебюджетные средства, а Общество стало единственным в Республике Мордовия региональным оператором по внедрению и обслуживанию ипотечных продуктов АО «ДОМ.РФ».

В рамках реализации данного соглашения Обществом была отработана технология предоставления (ипотечные займы по стандартам АО «ДОМ.РФ» выдавались до 2019 года), рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), по которой сотрудники Общества помогали гражданам на всех этапах приобретения жилья, начиная с подбора варианта квартиры и получения кредита (займа) на ее приобретение до оформления права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Одновременно, в целях социально-экономического развития муниципальных районов Республики Мордовия Обществом до 2012 года выдавались ипотечные жилищные займы на строительство индивидуальных жилых домов (не по стандартам АО «ДОМ.РФ»; данные займы не подлежали оформлению закладной и рефинансированию в АО «ДОМ.РФ»).

Всего Обществом и коммерческими банками за период деятельности с 2002 года по 2021 год было выдано на приобретение и строительство жилья 11,87 тыс. ипотечных займов и кредитов на сумму 10,72 млрд. рублей, в т.ч. 6,67 тыс. ипотечных займов на общую сумму 4,70 млрд. рублей выдано АО «СЗ «МИК».

Всего за период деятельности Обществом рефинансировано 6,96 тыс. закладных на общую сумму 4,77 млрд. рублей, в т.ч. в АО «ДОМ.РФ» – 5,36 тыс. закладных на сумму 4,09 млрд. рублей.

Деятельность Общества в 2021 году была направлена на:

- продолжение комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства;
- оптимизацию кредитного портфеля, в т.ч. своевременное и полное исполнение обязательств перед ПАО Сбербанк по целевым кредитным договорам, заключенным в целях финансирования строительства жилых домов;
- оптимизацию качества обслуживаемого портфеля закладных и кредитных обязательств;
- информационно-образовательную поддержку заемщиков и участников регионального рынка ипотечного жилищного кредитования;
- развитие партнерских отношений с участниками рынков жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования;
- оптимизацию структуры и процессов управления деятельностью Общества.

Положение Общества в отрасли

В настоящее время в системе ипотечного жилищного кредитования в Республике Мордовия ключевую роль играют такие крупные кредитные организации федерального значения, осуществляющие выдачу ипотечных жилищных кредитов, как ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», ПАО Банк «ФК Открытие», Банк ГПБ (АО), ПАО «Совкомбанк», АО «Банк ДОМ.РФ», АО «АЛЬФА-БАНК». С отзывом 25.06.2021г. и 06.08.2021г. Центральным банком Российской Федерации лицензий на осуществление банковских операций у региональных банков (АО «АКТИВ БАНК», АО «КС БАНК») прекращена деятельность данных кредитных организаций по выдаче ипотечных жилищных кредитов.

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «СЗ «МИК» приостановлена с 2019 года в связи с ограничениями, установленными для Застройщиков внесенными изменениями в Федеральный Закон РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

По отношению к конкурентам на рынке жилищного строительства Республики Мордовия Общество имеет преимущество в той части строительства, которая характеризует его как Застройщика, осуществляющего комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства с возведением всей необходимой социальной и инженерной инфраструктуры.

Всего за период 2021 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 14,6 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в 2021 году заняло 1-е место в Республике Мордовия среди всех строительных организаций.

Конкурентное положение Общества в отраслях (сегментах рынка), где задействованы финансовые ресурсы Общества, является устойчивым.

Перспективы, приоритеты и риски развития Общества

С учетом изменений законодательства Российской Федерации, в т.ч. Федерального Закона Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», особое внимание в среднесрочной перспективе Общество будет уделять:

- увеличению доли Общества на рынке первичного стандартного жилья Республики Мордовия и повышению уровня качества строительно-монтажных и отделочных работ;
- повышению доступности жилья для населения различных социальных категорий путем внедрения и обслуживания специализированных продуктов при участии кредитных организаций;
- взаимодействию с органами государственной власти, в т.ч. с целью предоставления из средств республиканского бюджета Республики Мордовия социальных выплат гражданам-заемщикам ипотечных жилищных кредитов (ипотечных займов);
- оптимизации кредитного портфеля Общества;
- увеличению роли кредитных организаций в целевом финансировании строительной деятельности Общества в условиях завершения перехода работы Застройщиков на проектное финансирование;
- развитию на территории Республики Мордовия новых жилищных программ, реализуемых при участии и поддержке государственных органов.

При использовании земельных участков для целей жилищного строительства органами государственной власти делается особый акцент на комплексное освоение земельных участков с возведением всей необходимой инженерной и социальной инфраструктуры территории застройки.

На территории г. Саранска Обществом уже реализованы следующие масштабные проекты по комплексному освоению земельных участков с целью строительства многоквартирных жилых домов:

- строительство ипотечного квартала в юго-западной части города, в котором построено 965 квартир общей площадью 51,2 тыс. кв. м;
- строительство ипотечного квартала в северо-западной части города, где граждане обеспечены 441 квартирой общей площадью 25,3 тыс. кв. м;



Рис. 1. Проект «Дома многоэтажной жилой застройки на пересечении ул. Металлургов и пр. 60 лет Октября в г. Саранске»

- строительство жилых домов в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Республиканская, Филатова, Мичурина, где введена в эксплуатацию 491 квартира общей площадью 25,2 тыс. кв. м;
- строительство малоэтажных жилых домов в р.п. Луховка г.о. Саранск, в котором, в том числе в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи», введены в эксплуатацию 32 многоквартирных жилых дома общей площадью жилья 38,29 тыс. кв. м.



Рис. 2. Проект «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка»

В рамках реализации Проекта завершено строительство 3-х кварталов малоэтажных жилых домов из 7 запланированных.

Всего Проектом предусмотрено строительство 59 многоквартирных 3-этажных жилых домов общей площадью не менее 70,9 тыс. кв. м жилья и объектов инженерной инфраструктуры на земельном участке общей площадью 34,04 га, расположенном в юго-восточной зоне г.о. Саранск и представляющем собой свободную от застройки территорию.

Местоположение участка застройки между р.п. Луховка и автомобильной дорогой регионального значения обеспечивает хорошую транспортную доступность: с автодороги Саранск-Кочкурово – обеспечен подъезд внешнего транспорта, со стороны р.п. Луховка – маршрутного общественного транспорта.

- застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске, где построено и введено в эксплуатацию 52,61 тыс. кв. м жилья, общее количество квартир – 953.

В 2020 году завершилось строительство жилых домов в данном квартале.

Территория данного квартала площадью 4,80 га разделена на 2 этапа строительства.

На территории 1-го этапа строительства площадью 2,43 га размещены 10 жилых домов общей площадью квартир 31,88 тыс. кв. м (количество квартир – 578): два дома каркасно-монолитного исполнения повышенной этажности – 18 этажей, восемь кирпичных домов – 9 этажей.

На территории 2-го этапа строительства площадью 2,37 га расположены три 9-

этажных жилых дома панельного исполнения общей площадью квартир 20,73 тыс. кв. м (количество квартир – 375).

Всего по Проекту построено и введено в эксплуатацию 13 многоэтажных жилых домов кирпичного, панельного и каркасно-монолитного исполнения общей площадью жилья 52,61 тыс. кв. м, 953 семьи смогли улучшить жилищные условия.



Рис. 3. Проект «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске»

В жилом комплексе создана единая концепция комфорта от парковочного места до планировки жилого помещения. На территории комплекса размещены современные детские и спортивные площадки, создано единое пространство для совместного отдыха детей и взрослых. Для комфорта жителей за пределами двора построена открытая парковка. Для организации отопления и горячего водоснабжения использованы блочные индивидуальные тепловые пункты.

В настоящее время АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» продолжает реализацию самого масштабного проекта в своей деятельности – «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», который соответствует всем современным требованиям применения комплексного механизма застройки территорий и является приоритетным направлением работы Общества на ближайшие годы.

Территория застройки Проекта находится в северо-восточной части города и включает в себя строительство 5 новых жилых микрорайонов, обеспеченных всей необходимой социальной и инженерной инфраструктурой. Общая площадь жилья по Проекту составляет ориентировочно 527,82 тыс. кв. м, количество квартир – 9 552 (без учета объектов ГЖК «Тавла»). В рамках реализации Проекта более 33 тысяч человек смогут улучшить жилищные условия, будут построены школы, детские сады, торговые центры, развлекательные заведения и т.д. Особо следует отметить то, что в новых построенных микрорайонах плотность населения будет в два раза меньше, чем по существующим нормам.



Рис. 4. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска»

Рассматриваемая территория занимает площадь в размере 135,0 га, примыкает к центральной части г. Саранска и имеет удобное сообщение с основными транспортными узлами – железнодорожным вокзалом «Саранск-1» и ул. Красная, ведущей в аэропорт, а также со всеми районами города.

Застройка и благоустройство 1-го микрорайона завершены в 2014 году. Всего здесь построено и введено в эксплуатацию 9 многоквартирных жилых домов различной этажности и поквартирной номенклатуры, общая площадь жилья составила 76,71 тыс. кв. м, количество квартир – 1 322. Новые квартиры получили более 4 200 человек из числа ветеранов Великой Отечественной войны 1941-1945гг., молодых и многодетных семей, работников бюджетной сферы и других категорий населения с особым социальным статусом.



Рис. 5. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Первый микрорайон»

Также прочими застройщиками здесь введены в эксплуатацию детский сад на 240 мест и торгово-развлекательный центр «Сити-Парк», включающий в себя огромное количество магазинов, развлекательных зон для отдыха и спорта, а также кафе и кинозалов. Тем самым жителям 1-го микрорайона и близлежащих районов стал доступен широкий спектр культурно-массовых и социально-бытовых услуг.

В 2018 году завершилось строительство жилых домов, объектов инженерной и социальной инфраструктуры во 2-м микрорайоне, который является самым крупным из 5-ти микрорайонов. Всего здесь построен 21 многоквартирный жилой дом, общая площадь квартир составила 151,28 тыс. кв. м с количеством квартир 2 660 (без учета объектов ГЖК «Тавла»).



Рис. 6. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Второй микрорайон»

В шаговой доступности от жилых домов располагаются оборудованные по последним стандартам два детских сада на 240 мест каждый и школа на 1 450 мест, а в непосредственной близости от 2-го микрорайона располагается новый стадион «Мордовия-Арена» вместимостью 45 тысяч мест, который принимал матчи Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года.



Рис. 7. Стадион «Мордовия-Арена» к Чемпионату мира по футболу FIFA 2018 года

Бульвар, предназначенный только для пешеходного движения, непосредственно выходит к «архитектурной изюминке» микрорайона – гостинично-жилищному комплексу «Тавла». В комплекс входят два 14-этажных и два 16-этажных односекционных жилых дома на 470 квартир, а также две 14-этажных и две 16-этажных гостиницы, рассчитанных на 454 номера уровня 3-4 звезды, которые после завершения Чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года были переоборудованы под жилые квартиры.



Рис. 8. Гостинично-жилищный комплекс «Тавла»

В 2020 году завершилось строительство жилых домов в 5-м микрорайоне Проекта. Земельный участок под застройку 5-го микрорайона составляет 9,92 га. Всего здесь Обществом построено 13 многоквартирных жилых домов этажностью от 9 до 10 этажей с разной номенклатурой квартир, а также застройщиком КУ г.о. Саранск «Горкапстройзаказчик» − детский сад на 240 мест. Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья составила 64,90 тыс. кв. м, общее количество квартир – 1 166.

В рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» введены в эксплуатацию 4 многоквартирных жилых дома общей площадью 37,38 тыс. кв. м.



Рис. 9. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Пятый микрорайон»

Участок под застройку 4-го микрорайона расположен в пойме реки Тавла. Площадь проектируемой территории для размещения объектов соцкультбыта и жилищного строительства свободна от застройки и составляет 17,68 га.

Застройка микрорайона представлена 9-12-ти, 16-ти и 18-ти этажными жилыми домами кирпичного, каркасно-монолитного исполнения, общая площадь жилья составит 97,52 тыс. кв. м, общее количество квартир – 1 830.

В 18-ти этажных жилых домах (площадки № 1а и № 2а по генплану) на первых этажах предполагается разместить объекты социальной инфраструктуры (магазины и/или предприятия бытового обслуживания). Также в 4-м микрорайоне предусмотрено размещение школы на 1 450 учащихся с учетом обеспечения учеников, проживающих в 3-м и 5-м микрорайонах; детского сада на 240 мест.



Рис. 10. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Четвертый микрорайон»

Участок под застройку 3-го микрорайона расположен в пойме реки Тавла. Площадь территории в проектируемых границах свободна от застройки и составляет 14,18 га.

Застройка микрорайона представлена 12-ти, 16-ти, 18-ти этажными жилыми домами кирпичного, каркасно-монолитного исполнения, общая площадь жилья составит 137,41 тыс. кв. м, общее количество квартир – 2 574.

В 18-ти этажных жилых домах (площадки № 1а и № 2а по генплану), выходящих на бульвар, предлагается разместить объекты социальной инфраструктуры: магазины, предприятия бытового обслуживания, аптеку, отделение связи, отделения банка, раздаточный пункт молочной кухни. Также в 3-м микрорайоне предусмотрено размещение детского сада на 240 мест. Ученики микрорайона будут обеспечены учебными местами в школе 4-го микрорайона.



Рис. 11. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Третий микрорайон»

Проектируемые внутриквартальные пешеходные связи 3-го и 4-го микрорайонов призваны обеспечить удобные проходы от остановок общественного транспорта к жилым домам, детским дошкольным и школьным учреждениям, предприятиям общественного назначения. Проектом предусматривается благоустройство и озеленение дворовых территорий с устройством площадок для детей, отдыха, спорта и размещением открытых гостевых автостоянок.

План ввода в эксплуатацию жилья на 2022 год составляет 25 634,27 кв. м (527 квартир) (127,49 % к факту ввода многоквартирных жилых домов в 2021 году), в т.ч.:

- 2 116,44 кв. м (48 квартир) – 2 жилых дома в р.п. Луховка г.о. Саранск (площадки № 4/6 и № 4/7 по генплану);
- 12 493,72 кв. м (231 квартира) – жилой дом в квартале, ограниченном ул. Гагарина, Фурманова, Филатова, Мичурина в г. Саранск (площадка № 1 по генплану: I этап и II этап);
- 6 102,21 кв. м (120 квартир) – 2 жилых дома в квартале по ул. А. Невского в г. Саранск (площадки № 1 и № 2 по генплану);
- 4 921,90 кв. м (128 квартир) – 3 жилых дома в районах Республики Мордовия (в г. Темников, в г. Краснослободск и в р.п. Тургенево Ардатовского муниципального района). Данные жилые дома планируется построить в рамках реализации подпрограммы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в Республике Мордовия».

Однако, наряду с определенными направлениями развития Общества, существуют и потенциальные риски, способные повлиять на результаты деятельности.

Наиболее значимыми являются следующие риски:

- риск, связанный с длительным периодом ценовой неопределённости на рынках строительных материалов и жилищного строительства в целом, обусловленный ухудшением социально-экономической ситуации в Российской Федерации в условиях санкций;
- процентные риски, возникающие из-за непредвиденных изменений Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки. Процентный риск приводит к изменению затрат на выплату процентов по заемным источникам финансирования или доходов на инвестиции, и, следовательно, к изменению ставки доходности на собственный капитал и на инвестируемый капитал по сравнению с ожидаемыми ставками доходности;
- риск недостаточности собственных средств Общества для участия в реализации различных государственных целевых программ;
- риск возникновения осложнений в существующих бизнес-процессах, связанный с развитием новых направлений деятельности и/или внедрением новых программ ипотечного жилищного кредитования, требующих отлаженных механизмов взаимодействия субъектов-участников;
- риск увеличения просроченной задолженности по портфелю сопровождаемых закладных ввиду недостаточной стабильности доходов населения в Республике Мордовия и резким повышением уровня инфляции;
- риск несвоевременного погашения и/или погашения не в полном объеме Обществом кредитных и заемных обязательств вследствие ненадлежащего исполнения/неисполнения обязательств прочими контрагентами перед Обществом.

Об отчете

Годовой отчет за 2021 год (далее – Отчет) подготовлен с использованием специализированной компьютерной программы «Автоматизированная система комплексного финансово-экономического и управленческого анализа хозяйственной деятельности предприятия «ФинЭкАнализ» (версия 8.0.434 от 14.02.2022г.), а также с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации.

В Отчете представлена информация о деятельности Общества за 2021 год.

Предыдущий Годовой отчет за 2020 год был рекомендован Советом директоров Общества для утверждения Общим собранием акционеров Общества (Протокол заседания Совета директоров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 5-2021 от 30 апреля 2021 года) и утвержден акционерами Общества на годовом Общем собрании акционеров (Протокол годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 1-2021 от 8 июня 2021 года). Электронная версия Годового отчета за 2020 год размещена на официальном сайте Общества в сети Internet: http://ipotekarm.ru.

В данном Отчете представлена основная информация о результатах работы Общества за исключением информации, являющейся конфиденциальной или относящейся к коммерческой тайне.

С целью повышения точности и достоверности Отчета все данные, приведенные в нем, проходят многоступенчатую проверку: подготовка исполнителями, проверка и уточнение непосредственными руководителями, одобрение проекта Годового отчета Генеральным директором, предварительное утверждение Годового отчета Советом директоров Общества и предоставление его на утверждение Общему собранию акционеров Общества.



Менеджмент и структура управления

Структура управления Общества

Корпоративное управление в Обществе строится на принципах защиты прав акционеров и инвесторов, прозрачности и информационной открытости.

Защита прав акционеров и инвесторов обеспечивается:

- надежными и эффективными методами регистрации прав собственности акционеров на акции;
- возможностью свободного и быстрого отчуждения принадлежащих акционерам акций;
- правом участия акционеров в управлении Обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам его деятельности голосованием на Общих собраниях акционеров;
- правом принимать в установленном порядке решения по совершению Обществом крупных сделок и сделок с заинтересованностью;
- правом на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе;
- подотчетность органов управления и контроля Общества акционерам.

Прозрачность и информационная открытость Общества обеспечивается:

- проведением общих собраний акционеров, перед началом которых каждый акционер получает пакет документов, включающий в себя всю необходимую информацию о проведении собрания;
- посредством публикаций о деятельности Общества в средствах массовой информации;
- размещением информации и отчетов на сайте Общества и на ленте новостей информационных агентств в сети Интернет.

Органами управления в АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является:

- Ревизионная комиссия Общества.

Высшим органом управления в Обществе является:

- Общее собрание акционеров.

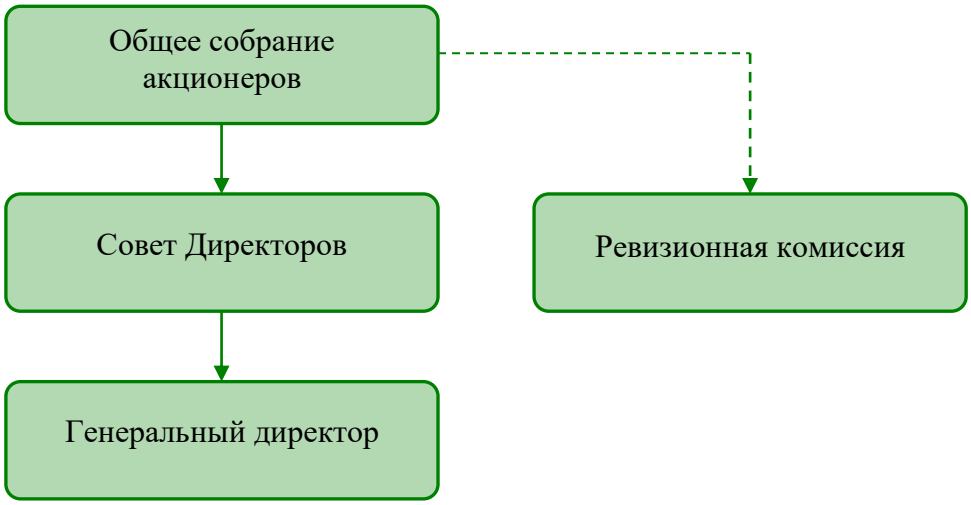


Рис. 12. Органы управления Общества

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества к компетенции Общего собрания акционеров и компетенции Генерального директора. Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. Количественный состав Совета директоров Общества, согласно действующему Уставу акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» составляет 9 человек.

В 2021 году, в соответствии с решением Общего собрания акционеров (протокол № 1-2021 годового Общего собрания акционеров от 08.06.2021г.) в Совет директоров Общества были избраны:

1. **Цыганов Виктор Владимирович** – 1981 г.р., образование высшее, должность - и.о. Министра строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

2. **Букинина Елена Николаевна** – 1985 г.р., образование высшее, должность - Первый заместитель Министра жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и гражданской защиты населения Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

3. **Климентьева Анна Васильевна** – 1979 г.р., образование высшее, должность - Первый заместитель Министра финансов Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

4. **Барашков Олег Александрович** – 1972 г.р., образование высшее, должность - Заместитель начальника Управления экономической политики Администрации Главы Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

5. **Тиньгаев Андрей Михайлович** – 1989 г.р., образование высшее, должность - Заместитель Министра экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

6. **Григорькин Петр Васильевич** – 1961 г.р., образование высшее, должность - Заместитель Главы городского округа Саранск - Директор Департамента строительства
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

7. **Быков Владимир Викторович** – 1984 г.р., образование высшее, должность - Начальник Управления градостроительства и архитектуры Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

8. **Лушенков Сергей Валерьевич** – 1974 г.р., образование высшее, должность - Генеральный директор Акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

9. **Левашкин Юрий Анатольевич** – 1974 г.р., образование высшее, должность - Директор Союза «Торгово-промышленная палата Республики Мордовия»
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

22 декабря 2021 года в соответствии с решением внеочередного Общего собрания акционеров (протокол № 1-2021 от 23.12.2021 г.) избран новый состав Совета директоров:

Хайруллин Инсаф Рашитович
Год рождения: 1970
Должности за последние 5 лет:
Период: 2015 – 2018
Организация: ООО «Диджитал Лоялти Систем»
Должность: Директор по проектам с государственными структурами
Период: 2018 – 2020
Организация: ООО «Декса-Казань»
Должность: Генеральный директор
Период: 2020 - 2020
Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Дагестан
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель Председателя Правительства Республики Дагестан
Период: 2021 - 2021
Организация: Администрация Главы Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Старший советник Главы Республики Мордовия
Период: 2021 - 2021
Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Исполняющий обязанности заместителя Председателя Правительства Республики Мордовия
Период: 2022 - наст. время
Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: заместитель Председателя Правительства Республики Мордовия

Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Букинина Елена Николаевна
Год рождения: 1985
Должности за последние 5 лет:
*Период:*2015-2020
Организация: Департамент финансов Администрации городского округа Саранск
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель заведующего отделом финансирования городского хозяйства
*Период:*2020-2020
Организация: Департамент финансов Администрации городского округа Саранск
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заведующий отделом финансирования городского хозяйства
Период: 2020 – 2022
Организация: Министерство жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и гражданской защиты населения Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Первый заместитель Министра жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и гражданской защиты населения Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Климентьева Анна Васильевна
Год рождения: 1979
Должности за последние 5 лет:
Период: 2015-2020
Организация: Департамент финансов Администрации городского округа Саранск
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель директора Департамента финансов Администрации городского округа Саранск – заведующий отделом бюджетного учета и отчетности
Период: 2020 – наст. время
Организация: Министерство финансов Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Первый заместитель Министра финансов Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Гришакин Алексей Александрович
Год рождения: 1989
Должности за последние 5 лет:
Период: 2015 – 2021
Организация: ООО «Спартак»
Должность: Заместитель директора по строительству
Период: 2021 – 2021
Организация: ООО «Спартак»
Должность: Директор
Период: 2021 – наст. время
Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Министр строительства и архитектуры Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Тиньгаев Андрей Михайлович

Год рождения: 1989
Должности за последние 5 лет:
Период: 2011-2017
Организация: Министерство промышленности, науки и новых технологий Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Главный специалист, консультант, начальник отдела Министерства промышленности, науки и новых технологий Республики Мордовия
Период: 2017-2021
Организация: АУ «Технопарк-Мордовия»
Сфера деятельности: Наука
Должность: Директор по формированию кластеров АУ «Технопарк-Мордовия»
Период: 2021– 2022
Организация: Министерство экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель Министра экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Соколов Илья Владиславович

Год рождения: 1989
Должности за последние 5 лет:
Период: 2017 – 2017
Организация: Администрация городского округа Красногорск Московской области
*Сфера деятельности: У*правление
Должность: Заместитель начальника управления – начальник отдела УЖКХ
Период: 2017 – 2018
Организация: Администрация городского округа Красногорск Московской области
*Сфера деятельности: У*правление
Должность: Начальника отдела строительства управления градостроительной деятельности
Период: 2018 – 2019
Организация: Министерство строительства и ЖКХ Республики Дагестан
*Сфера деятельности: У*правление
Должность: Советник Министра строительства и ЖКХ Республики Дагестан
Период: 2019 – 2020
Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Дагестан
*Сфера деятельности: У*правление
Должность: Советник Председателя Правительства Республики Дагестан
Период: 2021 – 2021
Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия
*Сфера деятельности: У*правление
Должность: Старший советник Главы Республики Мордовия
Период: 2021 – наст. время
Организация: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Управление

Должность: Первый заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента городского хозяйства Администрации городского округа Саранск
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Быков Владимир Викторович
Год рождения: 1984
Должности за последние 5 лет:
Период: 2009-2017
Организация: Управление архитектуры и градостроительства Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск
Сфера деятельности: Строительство
Должность: Заместитель заведующего отделом градостроительной деятельности
Период: 2017 – 2021
Организация: Администрации городского округа Саранск
Сфера деятельности: Строительство, управление
Должность: Начальник Управления градостроительства и архитектуры Департамента перспективного развития Администрации городского округа Саранск
Период: 2021 – наст. время
Организация: Администрации городского округа Саранск
Сфера деятельности: Строительство, управление
Должность: Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента строительства городского округа Саранск
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Лушенков Сергей Валерьевич
Год рождения: 1974
Должности за последние 5 лет:
Период: 2007 – 2014
Организация: Закрытое акционерное общество «Газстрой»
Сфера деятельности: Строительство
Должность: Генеральный директор
Период: 2014 – 2022
Организация: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»
Сфера деятельности: Строительство, финансовое посредничество
Должность: Генеральный директор
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Паркин Денис Николаевич
Год рождения: 1988
Должности за последние 5 лет:
Период: 2016 - 2019
Организация: АО «Тендер»
Сфера деятельности: Координация и управление торговой розничной сетью
Должность: Региональный инженер по техническому надзору
Период: 2019 - 2021
Организация: АО «Тендер», Волжский округ
Сфера деятельности: Координация и управление торговой розничной сетью
Должность: Специалист по проектированию и согласованию

Период: 2021 – 2022
Организация: ГКУ ГОСУКС Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление капитального строительства
Должность: Заместитель начальника отдела сопровождения проектирования
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Члены Совета директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» не имеют долей в уставном капитале Общества.

Сведения о привлечении к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти в отношении членов Совета директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» отсутствуют.

В текущем отчетном периоде в Совете директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» произошли следующие изменения:

1) прекращены полномочия члена Совета директоров Григорькина Петра Васильевича ввиду добровольного отказа от полномочий члена Совета директоров Общества;

2) досрочно прекращены полномочия действующих членов Совета директоров: Цыганова В.В., Букининой Е.Н., Климентьевой А.В., Тиньгаева А.М., Барашкова О.А., Григорькина П.В., Быкова В.В., Левашкина Ю.А., Лушенкова С.В. и избраны новые члены Совета директоров: Хайруллин И.Р., Букинина Е.Н., Гришакин А.А., Климентьева А.В., Тиньгаев А.М., Соколов И.В., Быков В.В., Паркин Д.С., Лушенков С.В.;

3) прекращены полномочия членов Совета директоров Паркина Дениса Николаевича, Букининой Елены Николаевны, Тиньгаева Андрея Михайловича ввиду добровольного отказа от полномочий члена Совета директоров Общества.

Совет директоров акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» определяет стратегию развития общества.

Совет директоров Общества надлежащим образом соблюдает порядок подготовки и проведения Общих собраний акционеров, хранения, раскрытия и предоставления информации. Раскрытие информации о деятельности общества осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ.

Совет директоров является ключевым элементом системы корпоративного управления, деятельность которого оказывает определяющее влияние на всю ее эффективность.

В отчетном периоде текущее руководство деятельностью Общества осуществлялось единоличным исполнительным органом – Генеральным директором. Генеральным директором Общества с 23 марта 2021 года по решению Совета директоров Общества от 18 марта 2021 года (Протокол № 3-2021 от 18 марта 2021 года) назначен Лушенков Сергей Валерьевич. 03 февраля 2022 года полномочия Генерального директора Лушенкова Сергея Валерьевича досрочно прекращены.

Генеральным директором Общества с 04 февраля 2022 года по решению Совета директоров Общества от 03 февраля 2022 года (Протокол № 1-2022 от 03 февраля 2022 года) назначен Мостов Игорь Сергеевич.

Мостов И.С. не имеет долей в уставном капитале акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация».

За 2021 год критерии и размер вознаграждения Генерального директора акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» определялись в соответствии с условиями трудового договора с Генеральным директором акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация».

За правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти Генеральный директор акционерного общества «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» не привлекался.

Привлечение заинтересованных сторон

Заинтересованными сторонами в деятельности Общества являются:

1. **Акционеры Общества** (собственники компании) – в части выполнения основных видов деятельности Общества с максимальной эффективностью. Так как мажоритарным акционером Общества является Республика Мордовия в лице Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия, одним из приоритетных направлений деятельности для Общества является участие в реализации социально значимых проектов, программ по увеличению доступности ипотечных кредитов для населения, стабилизации и развитию рынка ипотечного жилищного кредитования в республике, развитию сферы жилищного строительства, повышению уровня доступности жилья.

2. **Клиенты Общества** (физические лица) – в части приобретения качественного и доступного жилья в договорные сроки в объектах, обеспеченных полным спектром инженерной и социальной инфраструктуры; в части получения ипотечных кредитов (займов) при максимальном сервисе по доступной цене, а также получения информационной, организационной и правовой поддержки по линиям государственных программ.

3. **Партнеры Общества** (страховые и оценочные компании, российские кредитные организации и специализированные учреждения, генеральные подрядчики) – в части качественного обслуживания их клиентов при оформлении ипотечных кредитов (займов) и получении дополнительных клиентов от Общества, а также развития программ кредитования граждан на этапе строительства; в части полного и своевременного исполнения со стороны Общества кредитных обязательств, количественного увеличения и качественного роста кредитного портфеля, комплексного развития прочих видов сотрудничества на взаимовыгодных условиях; в части своевременного и полного исполнения обязательств согласно договорам генерального подряда.

4. **Персонал Общества** (наемные работники) – в части получения стабильной работы с соответствующим их профессиональным навыкам уровнем оплаты труда и гарантированным социальным пакетом.

5. **Некоммерческие организации** (Ассоциация ипотечных компаний, Саморегулируемая организация «Ассоциация строителей Мордовии», Саранский филиал Саморегулируемой организации Ассоциации «Межрегиональное объединение проектных организаций») – в части обмена опытом по развитию рынка ипотечного жилищного

кредитования с другими регионами и формирования единой для ипотечных компаний России позиций; в части предупреждения причинения вреда жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде вследствие недостатков работ, обеспечения имущественной ответственности по возмещению вреда вследствие недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, обеспечения исполнения обязательств по договорам строительного подряда, повышения качества осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства; в части повышения профессионализма и качества проектных работ с учетом требований обеспечения качества и безопасности строительных объектов, создания комфортных условий для осуществления проектной деятельности.

Общество в течение 2021 года развивало систему качественного обмена информацией с заинтересованными сторонами.

Основные направления деятельности Общества



Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры

Решение вопроса полного исполнения в 2020 году просроченных кредитных обязательств перед Банком «Возрождение» (ПАО) позволило АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» продолжить выполнение целей и задач, поставленных руководством страны и Республики Мордовия перед строительной отраслью, по увеличению темпов и объемов жилищного строительства с одновременным улучшением качества строительно-монтажных и отделочных работ.

Всего в 2021 году Общество финансировало строительство 11 многоквартирных жилых домов общей проектной площадью квартир 48 146,73 кв. м (952 квартиры) и проектной площадью встроенных нежилых помещений 426,48 кв. м (4 нежилых помещения).

При этом в 2021 году Обществом в качестве Застройщика введено в эксплуатацию **20 106,6 кв. м жилья (4 многоквартирных жилых дома в г.о. Саранск Республики Мордовия, всего 405 квартир),** что составило 105,1 % к уровню 2020г., в т.ч.:

- 1 жилой дом кирпичного исполнения общей площадью 1 066,3 кв. м (24 квартиры) – в рамках реализации проекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка»: площадка № 4/8 по генплану;



Рис. 13. «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка. Жилой дом (площадка № 4/8 по генплану)»

- 3 жилых дома кирпичного исполнения общей площадью 19 040,3 кв. м (381 квартира) – в рамках реализации проекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона»: площадки № 3, № 4 и № 5 по генплану.

Всего за период 2021 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 14,6 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в 2021 году заняло 1-е место в Республике Мордовия среди всех строительных организаций.

Таблица 1

Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах в 2021 году

Квартиры	Количество квартир, ед.	Общая площадь квартир (с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом), кв. м	Удельный вес от общего объема ввода, %	Средняя площадь квартиры, кв. м
1-комнатные	306	13 856,0	68,9	45,28
2-комнатные	99	6 250,6	31,1	63,14
3-комнатные и более	0	0	0	-
ВСЕГО:	**405**	**20 106,6**	**100,0**	**-**

Таким образом, за период с 2002 года по 2021 год Обществом в качестве Заказчика-Застройщика введено в эксплуатацию 602 527,41 кв. м жилья (10 936 квартир).

Доля Общества в общем вводе жилья предприятиями и организациями Республики Мордовия за период 2002г. - 2021г. составила 20,56 %.



Рис. 14. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Жилые дома (площадки № 3, № 4 и № 5 по генплану)»

Динамика ввода в эксплуатацию жилья АО «СЗ «МИК» в 2002г. - 2021г. в качестве Заказчика-Застройщика представлена на рис. 15.

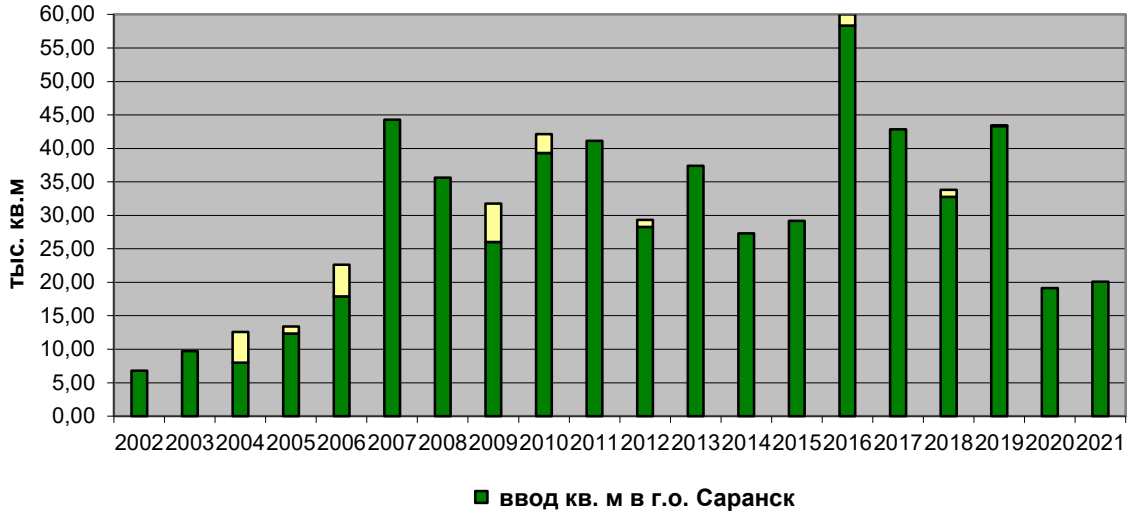


Рис. 15. Динамика ввода в эксплуатацию жилья АО «СЗ «МИК» в 2002г. - 2021г.
в качестве Заказчика-Застройщика

На 31 декабря 2021 года **доля незавершенного строительства** в структуре баланса Общества составила 56,39 % или **1 949,807 млн. рублей**, в т.ч.:

- 1 810,998 млн. рублей – строительство жилых домов (доля в структуре баланса 52,38 %);
- 95,396 млн. рублей – объекты, не введенные в эксплуатацию (доля в структуре баланса 2,76 %);
- 33,880 млн. рублей – строительство объектов инженерной инфраструктуры (доля в структуре баланса 0,98 %);
- 9,532 млн. рублей – строительство объектов социального и культурно-бытового назначения (доля в структуре баланса 0,27 %).

Всего в строительство жилых домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, технологическое присоединение к инженерным сетям, разработку проектной документации, проведение геологических и изыскательских работ, экспертизу проектно-сметной документации и пр. в **2021 году было инвестировано 1 481,534 млн. рублей**.



Рис. 16. Динамика финансирования строительства в 2002г. - 2021г.

Источниками финансирования капитальных вложений в отчетном году стали:

- 879,055 млн. рублей (59,33 %) – собственные средства Общества;
- 602,479 млн. рублей (40,67 %) – кредитные средства ПАО Сбербанк.

Таким образом, по состоянию на 31.12.2021г. в незавершенном состоянии с разной степенью готовности находились 7 многоквартирных жилых домов Общества в г.о. Саранск общей проектной площадью квартир 27 800,61 кв. м (547 квартир) и проектной площадью встроенных нежилых помещений 426,48 кв. м (4 нежилых помещения).

Обществом в 2021 году была продолжена реализация крупных **инвестиционных проектов:**

1. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона».

В 2021 году Обществом были введены в эксплуатацию три жилых дома четвертого микрорайона с общей площадью квартир 19 040,3 кв. м, в т.ч.:

- 6 341,8 кв. м (127 квартир) - площадка № 3 по генплану;
- 6 341,4 кв. м (127 квартир) – площадка № 4 по генплану;
- 6 357,1 кв. м (127 квартир) – площадка № 5 по генплану.



Рис. 17. Проект «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона»

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству объектов и заключены договоры генерального подряда:

− жилой дом (площадка № 2а по генплану) общей площадью квартир 7 088,24 кв. м (148 квартир) и площадью встроенных нехилых помещений 426,48 кв. м (4 нежилых помещения) – ООО «Строительное управление № 13», договор генерального подряда № 27.07.21-СМР от 27.07.2021г.

В целях финансирования строительства данного жилого дома 21.09.2021г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на

условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 315,062 млн. рублей в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 30.04.2020г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства»;

− жилой дом (площадка № 1а по генплану) общей площадью квартир 7 088,24 кв. м (148 квартир) и площадью встроенного нежилого помещения 433,37 кв. м (1 нежилое помещение) – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ», договор генерального подряда № 17.12.2021-СМР от 17.12.2021г.

После вступления в члены СРО Ассоциации «МОПО» и получения права осуществления подготовки проектной документации, Обществом в 2021 году начата разработка проектной документации по 6-ти жилым домам в 4-м микрорайоне (площадки № 6, № 7, № 8, № 9, № 10 и № 11 по генплану) общей проектной площадью квартир 47 237,73 кв. м.

В 2021 году для строительства инженерных сетей электроснабжения 4-го микрорайона Обществом были заключены:

− договор генерального подряда № 27.08.2021-СМР от 27.08.2021г. на выполнение комплекса строительно-монтажных работ на объекте «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между улицей Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Инженерные сети. Сети электроснабжения. 1 этап строительства» (генеральный подрядчик ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ», инженерные сети введены в эксплуатацию в декабре 2021 года);

− договор генерального подряда № 16.08.2021-СМР от 16.08.2021г. на выполнение комплекса строительно-монтажных работ на объекте «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между улицей Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Инженерные сети. Сети электроснабжения. 2 этап строительства» (генеральный подрядчик ООО «АРТЭЛЬ», изменения законодательства о технологическом присоединении к электрическим сетям привели к необходимости остановки работ, строительство объекта предполагается осуществить в 2022 году в рамках договора с АО ТФ «Ватт» на технологическое присоединение).

В связи с невыполнением ООО «СтройКарьер» в полном объеме работ по проведению инженерной подготовки территории 4-го микрорайона в рамках договора генерального подряда № 10.07.17-п от 10.07.2017г. Обществом 01.02.2021г. был заключен договор генерального подряда №6/21 с ООО «Алюмика» на выполнение оставшегося объема работ по инженерной подготовке территории 4-го микрорайона.

Финансирование строительства инженерных сетей и проведения инженерной подготовки территории 4-го микрорайона осуществлялось в 2021 году за счет собственных средств Общества.

2. «Дом многоэтажной жилой застройки (площадка № 1 по генплану) в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Фурманова, Филатова, Мичурина в г. Саранске» (1 и 2 этапы).

В течении 2021 года Общество продолжило строительство многоэтажного жилого дома (площадка № 1 по генплану) в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Фурманова, Филатова, Мичурина в г. Саранске (1 и 2 этапы) общей проектной площадью квартир 12 493,72 кв. м (231 квартира).



Рис. 18. Проект «Дом многоэтажной жилой застройки (площадка № 1 по генплану) в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Фурманова, Филатова, Мичурина в г. Саранске» (1 и 2 этапы).

Генеральными подрядчиками по строительству объектов являются:

− 1-й этап – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 11.06.20-п от 11.06.2020г. (плановый и фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2022 года);

− 2-й этап – ООО «Строительное управление № 13» по договору генерального подряда № 12.06.20-п от 11.06.2020г. (плановый и фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2022 года).

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось в 2021 году за счет собственных средств Общества.

3. «Дома многоэтажной жилой застройки в квартале, ограниченном улицами А. Невского, Титова, Республиканская, Евсевьева в г. Саранске (площадки № 1 и № 2 по генплану)».

В 2021 году началась реализация проекта строительства двух многоэтажных жилых домов (площадки № 1 и № 2 по генплану) в квартале, ограниченном улицами А. Невского, Титова, Республиканская, Евсевьева в г. Саранске общей проектной площадью квартир 6 102,21 кв. м (120 квартир) (проектно-сметная и исходно-разрешительная документация имелась в полном объеме).



Рис. 19. Проект «Дом многоэтажной жилой застройки в квартале, ограниченном улицами А. Невского, Титова, Республиканская, Евсевьева в г. Саранске (площадки № 1 и № 2 по генплану)».

По итогам проведения конкурентных процедур был определен генеральный подрядчик по строительству данных объектов:

– площадка № 1 по генплану – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 09.04.2021-СМР/1 от 09.04.2021г. (плановый срок ввода объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2022 года);

– площадка № 2 по генплану – ООО «ПСК «СТРОЙГАРАНТ» по договору генерального подряда № 09.04.2021-СМР/2 от 09.04.2021г. (плановый и фактический срок ввода объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2022 года).

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось в 2021 году за счет собственных средств Общества.

4. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки третьего микрорайона».

Для начала реализации проекта застройки третьего микрорайона Обществом в 2021 году по итогам конкурентной процедуры заключен договор генерального подряда на проведение инженерной подготовки территории (генеральный подрядчик ООО «Алюмика», договор генерального подряда №7/21-СМР от 01.02.2021г.).

Постановлением Администрации г.о. Саранск №1910 от 20.12.2021 года утвержден проект планировки, проект межевания территории третьего микрорайона. Проведено межевание земельных участков под конкретные объекты строительства.,

Финансирование инженерной подготовки территории третьего микрорайона осуществлялось в 2021 году за счет собственных средств Общества.

5. «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка».

В рамках реализации проекта «Застройка малоэтажными жилыми домами в р.п. Луховка» завершено строительство жилых домов 1-го, 2-го и 3-го кварталов. В 2021 году начато строительство трех жилых домов четвертого квартала общей проектной площадью квартир 3 174,66 кв. м.

В декабре 2021 года жилой дом (площадка № 4/8 по генплану) введен в эксплуатацию, фактическая площадь квартир составила 1 066,3 кв. м. (24 квартиры).

Финансирование строительства данных объектов осуществлялось в 2021 году за счет собственных средств Общества.

Управление недвижимостью

Всего в 2021 году было заключено 73 договора купли-продажи (с учетом муниципальных контрактов) на приобретение 73 квартир общей площадью 6 975,94 кв. м на сумму 308,291 млн. рублей.

Средневзвешенная цена реализации квартир по договорам купли-продажи в 2021 году составила 44 193 руб./кв. м, увеличившись на 10,5 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2020 году (39 986 руб./кв. м).

Сравнительный анализ реализации квартир по договорам купли-продажи за 2020 и

2021 годы по источникам финансирования представлен в таблице 2.

Таблица 2

Год реализации	Количество реализованных квартир, шт.	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	в том числе структура оплаты:				
				собственные средства покупателей, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков и займы прочих юридических лиц, млн. руб.	займы АО «СЗ «МИК», млн. руб.
2020	794	42 929,46	1 716,589	1 021,278	49,239	27,377	618,695	0,000
2021	73	6 975,94	308, 291	127,585	13,313	17,328	150,065	0,000

При этом по итогам 2021 года следует отметить вклад Общества в реализацию на территории городского округа Саранск Республики Мордовия подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия». Всего в 2021 году в рамках данной подпрограммы Администрации городского округа Саранска реализовано 4 квартиры общей площадью 155,10 кв. м на сумму 5,214 млн. руб.

Всего за отчетный год было заключено 490 договоров участия в долевом строительстве жилых домов на приобретение 490 квартир общей площадью 24 946,05 кв. м на общую сумму 1 315,581 млн. рублей и 4-х нежилых помещений общей площадью 426,48 кв. м на сумму 30,581 млн. рублей.

Сравнительный анализ реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов за 2020 и 2021 годы по источникам финансирования представлен в таблице 3.

Таблица 3

Год реализации	Количество реализованных квартир, шт.	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	в том числе структура оплаты:				
				собственные средства участников долевого строительства, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков, млн. руб.	займы АО «СЗ «МИК», млн. руб.
2020	5	260,59	11,022	9,722	0,000	0,000	1,300	0,000
2021	490	24 946,05	1 315,581	574,297	33,426	4,237	703,621	0,000

Средневзвешенная цена реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов в 2021 году составила 52 737 руб./кв. м, увеличившись на 24,7 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2020 году (42 296 руб./кв. м).

В течение отчетного года Обществу поступала арендная плата по сданным в аренду инженерным сетям в общей сумме 38 800,0 тыс. рублей, в т.ч.:

– сети теплоснабжения (арендатор АО «СаранскТеплоТранс», договор аренды от 24.05.2019г. 8-ми сетей теплоснабжения на срок до 28.02.2026г. с установлением платы за весь срок аренды) – сумма арендных платежей за 2021 год 35 216,6 тыс. рублей;

− сети электроснабжения (арендатор АО ТФ «ВАТТ», договор аренды от 30.07.2019г. 2-х сетей электроснабжения на срок до 30.06.2034 г. с установлением платы за весь срок аренды) – сумма арендных платежей за 2021 год 3 583,4 тыс. рублей.

Еще 15.09.2020г. Обществом было приобретено право собственности на нежилое помещение площадью 1 019 кв. м, расположенное по адресу: г. Саранск, ул. Ст. Разина, д. 17А. Решение о приобретении нежилого помещения было принято в ходе исполнительного производства при обращении взыскания на арестованное имущество должника (АО «Проектный институт «Мордовстройпроект»).

С целью обустройства собственного офиса компании и создания для рабочего коллектива комфортных рабочих мест, соответствующих современным требованиям, 15.03.2021г. с ООО «ДАР» был заключен договор подряда № 1-р на выполнение ремонтных работ по объекту «Перепланировка и ремонт встроенных нежилых помещений в административном здании по ул. Ст. Разина, д. 17А».





В итоге в мае 2021 года состоялся переезд компании в новое собственное офисное помещение, где эргономично разместились необходимое офисное оборудование и мебель, средства связи, реализован монтаж современных систем коммуникаций: линий электропитания и локальной вычислительной сети, систем кондиционирования, пожарной сигнализации и пожаротушения, охранной сигнализации, видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом. Наличие дополнительных помещений позволило предусмотреть и оборудовать в офисе зал для проведения видеоконференций, все более востребованных для оптимизации рабочего процесса, а также организовать и оснастить необходимым оборудованием комнату для приема пищи, что положительно повлияло на производительность труда и вовлеченность сотрудников.

Выдача ипотечных займов и их рефинансирование

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» в 2021 году не осуществлялась.

Соответственно, в 2021 году не осуществлялась и деятельность по рефинансированию

закладных в АО «ДОМ.РФ» / АО «Банк ДОМ.РФ».

Также в 2021 году не осуществлялась выдача ипотечных кредитов за счет средств кредитных организаций по агентским договорам, заключенным ранее между Обществом и отдельными кредитными организациями.

По итогам 2021 года на приобретение физическими лицами квартир Общества коммерческими банками было выдано 425 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 853,686 млн. рублей.

Сопровождение ипотечных активов

В течение 2021 года Общество осуществляло сопровождение ипотечных жилищных займов и закладных, находящихся в структуре баланса организации (с 01.03.2016г. функции Общества по сопровождению закладных, находящихся в структуре баланса АО «ДОМ.РФ», переданы в Банк ВТБ (ПАО)).

31.01.2020г. АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» передало права требования долга дочерней организации ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» по 514 займам, выданным АО «СЗ «МИК», по 23 кредитам, выданным банками и выкупленными Обществом, осуществило продажу 326 закладных по договорам займов.

По состоянию на 31.12.2021г. на сопровождении Общества находились долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения (выданные физическим лицам кредиты и займы на строительство или приобретение жилья) с общим остатком ссудной задолженности в сумме 9,214 млн. рублей, в т.ч.:

- 4 займа, выданных Обществом на строительство индивидуальных жилых домов, с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 0,776 млн. рублей;
- 21 займ, выданный Обществом на приобретение жилья с оформлением закладных, но не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 8,438 млн. рублей.

Доход Общества в 2021 году в виде процентов по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составил 1,074 млн. рублей.

Кроме того, в течение 2021 года Общество осуществляло сопровождение долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений, находящихся в структуре баланса дочерней организации ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ», с общим остатком ссудной задолженности по состоянию на 31.12.2021г. в сумме 167,519 млн. рублей, в т.ч.:

- 455 займов с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 95,096 млн. рублей;
- 17 кредитных обязательств, выданных банками, выкупленных Обществом и реализованных дочерней компании, с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 0,647 млн. рублей;
- 231 займ с оформлением закладных, не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 71,776 млн. рублей.

Доход ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» в 2021 году в виде процентов по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составил 15,781 млн. рублей.

Приоритетными задачами Общества в области сопровождения кредитов и займов,

находящихся в структуре консолидированного баланса АО «СЗ «МИК», являются дальнейшее повышение качества работы с заемщиками и информированности заемщиков о текущем состоянии их кредита/займа, работа по предупреждению появления просрочек у заемщиков по техническим причинам. Особенно важным направлением в области сопровождения ипотечных активов является работа с просроченной задолженностью заемщиков до перевода в судебную стадию.

Управление кредитным портфелем

В результате полного исполнения Обществом 18.11.2020г. обязательств перед Банком «Возрождение» (ПАО) по кредитному договору № 046-003-К-2017 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) (инвестпроект) от 11.07.2017г. Общество получило возможность привлечения кредитных средств банков на финансирование строительства объектов жилищного строительства.

В декабре 2020 года Обществом оформлены 3 невозобновляемые кредитные линии на условиях проектного финансирования с общим кредитным лимитом в сумме 584,595 млн. рублей. Данные кредитные линии явились финансовой основой для увеличения темпов и объемов жилищного строительства в 2021 году в рамках продолжения реализации проекта комплексного освоения территории «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона».

Величина кредитного портфеля Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 315,062 млн. рублей, что на 46,11 % ниже уровня аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2020 года – 584,595 млн. рублей).

Краткосрочные кредиты в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года отсутствуют.

Общая сумма долгосрочных кредитов в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 315,062 млн. рублей (кредитные средства ПАО Сбербанк).

Средняя процентная ставка по банковским кредитам в структуре баланса АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 5,15 % годовых (базовая льготная процентная ставка), что на 3,35 процентных пункта ниже уровня прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2020 года – 8,5 % годовых (базовая процентная ставка)).

В течение 2021 года на финансирование строительства многоквартирных жилых домов Обществом направлено кредитных средств на общую сумму 602,479 млн. рублей (с учетом оплаты кредитными средствами с аккредитивных счетов, покрытие по которым было сформировано в декабре 2020 года), в т.ч.:

- 180,871 млн. рублей – на финансирование строительства площадки № 3 по генплану 4 микрорайона;
- 199,105 млн. рублей – на финансирование строительства площадки № 4 по генплану 4 микрорайона;
- 186,719 млн. рублей – на финансирование строительства площадки № 5 по генплану 4 микрорайона;

• 35,784 млн. рублей - на финансирование строительства площадки № 2а по генплану 4 микрорайона.

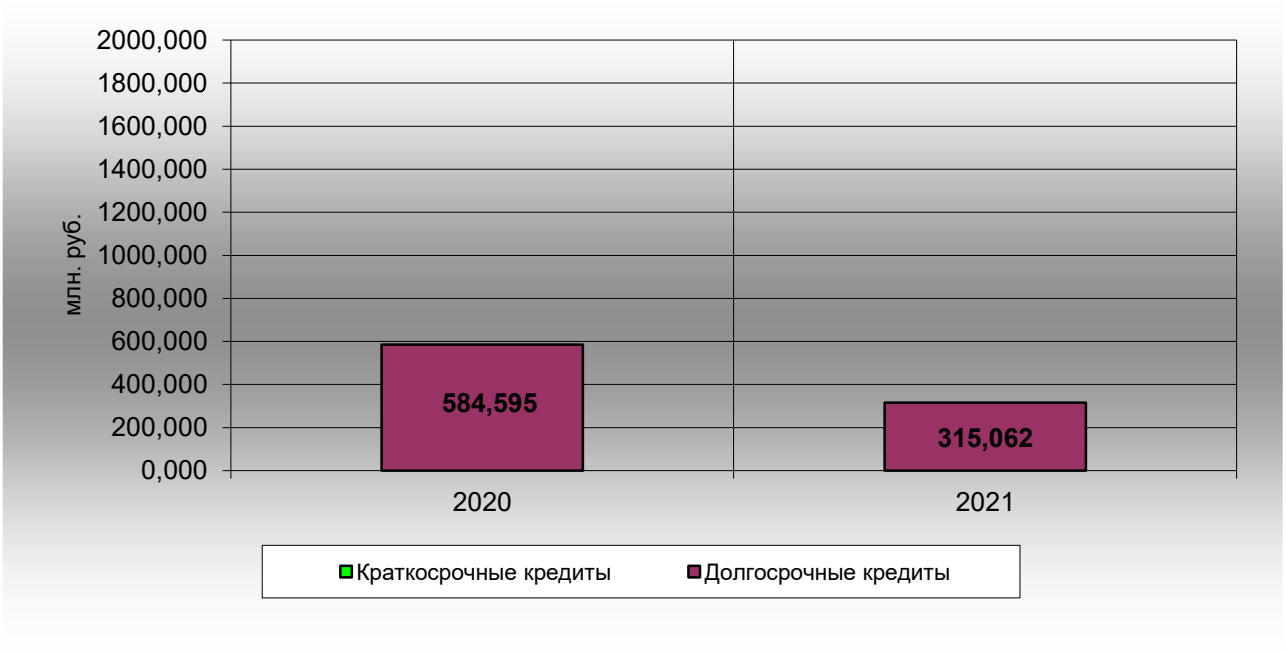


Рис. 20. Структура кредитного портфеля АО «СЗ «МИК» в 2020г. - 2021г.

При этом, в 2021 году Общество первым среди региональных застройщиков Республики Мордовия проработало и заключило на льготных условиях кредитный договор в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 30.04.2020г. № 629 «Об утверждении Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства». В рамках данного постановления 21.09.2021г. с ПАО Сбербанк подписан договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 315,062 млн. рублей в целях финансирования строительства объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе реки Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Жилой дом (площадка № 2а по генплану)».

Кроме того, в 2021 году Обществом погашено кредитов на общую сумму 584,595 млн. рублей (полное досрочное исполнение обязательств в декабре 2021 года за счет раскрытия счетов эскроу после ввода в эксплуатацию трех жилых домов), в т.ч.:

• 185,883 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства площадки № 3 по генплану 4 микрорайона (договор №НКЛ-529 от 16.12.2020г.);

• 199,105 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства площадки № 4 по генплану 4 микрорайона (договор №НКЛ-530 от 16.12.2020г.);

• 199,607 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства площадки № 5 по генплану 4 микрорайона (договор №НКЛ-531 от 16.12.2020г.).

В итоге кредитная нагрузка АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» за 2021 год уменьшилась на 269,533 млн. рублей.

Всего в 2021 году Обществом по всем кредитным договорам было уплачено процентов в общей сумме 8,884 млн. рублей, что более чем в 7,5 раз меньше по сравнению с уровнем 2020 года (66,791 млн. рублей).

Кроме того, в 2021 году из средств республиканского бюджета Республики Мордовия в рамках постановления Правительства Республики Мордовия от 24.06.2019г. № 280 Обществом получена частичная оплата задолженности за 2020г. по субсидиям на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам, полученным в российских кредитных организациях на реализацию инвестиционных проектов по строительству объектов инфраструктуры, предназначенных для размещения участников соревнования (представителей FIFA и гостей FIFA, спонсоров, вещателей и представителей средств массовой информации) и болельщиков, в сумме 4 567,3 тыс. рублей (задолженность по Соглашению № 3 от 27.06.2019г., заключенного с Министерством экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия).

Кадровая и социальная политика

Численный состав работников Общества по состоянию на 31.12.2021г. составил 44 человека, в том числе:

- 14 человек – работает в Обществе 10 лет и более;
- 9 человек – работает в Обществе 5 лет и более;
- 10 человек – работает в Обществе 1 год и более;
- 11 человек – работает в Обществе менее 1 года.

В Обществе действует система внутренней ротации персонала, которая предоставляет возможность развиваться профессионально и продвигаться по карьерной лестнице сотрудникам Общества.

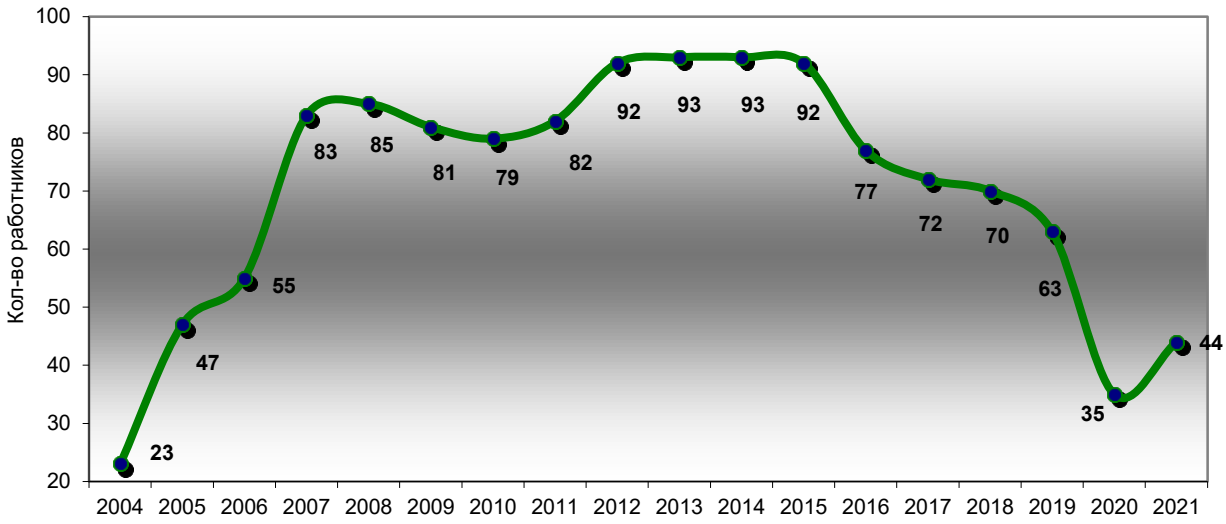


Рис. 21. Динамика численности работников АО «СЗ «МИК» за 2002г. - 2021г.

В 2021 году в рамках внутреннего и внешнего обучения организовано:

- повышение квалификации сотрудников по работе с информационно-правовыми системами «Консультант-Плюс» и «Гарант»;
- обучение и проверка знаний по охране труда руководителей и специалистов предприятий, учреждений и организаций;
- обучение по программе пожарно-технического минимума работников;
- обучение водителей приемам оказания первой помощи пострадавшим;
- практический семинар по учету материальных запасов, учета капитального вложения и основных средств;
- повышение квалификации по программе «Организация закупок, товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- повышение квалификации по программе «Организация корпоративных закупок 2021»;
- дистанционное обучение на тему «Корректировка Положения о закупке товаров, работ, услуг. Изменения в правилах закупок. Защита от недобросовестных поставщиков»;
- практический семинар «Новые нормы трудового законодательства в 2022 году».

Ежегодно в Обществе особое внимание уделяется внутрикорпоративным PR-мероприятиям. Традиционно в 2021 году совместно с коллективом были проведены мероприятия: «День здоровья», «Поздравление с Днем защитника Отечества», «Поздравление с Международным женским днем», «Поздравление с Днем строителя», «Встреча Нового 2022 года».

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества



Объем использованных энергоресурсов

В 2021 году Обществом на содержание объектов жилищной инфраструктуры и жилых домов потреблено:

- электроэнергии – 629 246,00 кВт на общую сумму 5 314 525,78 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 8,45 руб./кВт);
- тепловой энергии – 500,454284 Гкал на общую сумму 909 408,93 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 1 817,17 руб./Гкал);
- горячей воды – 4,245 куб. м на общую сумму 602,99 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 142,05 руб./куб. м);
- холодной воды – 346,261 куб. м на общую сумму 9 177,16 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 26,50 руб./куб. м);
- водоотведение – 368,261 куб. м на общую сумму 5 165,25 руб. (средняя стоимость единицы потребленного ресурса – 14,03 руб./куб. м);
- потребление газа отсутствовало.

Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели

1. Сравнительный аналитический баланс

Анализ финансового состояния Общества начинается с проведения сравнительного аналитического баланса в целях выявления важнейших характеристик:

- общей стоимости имущества организации;
- стоимости иммобилизованных и мобильных средств;
- величины собственных и заемных средств организации и др.

Оценка данных сравнительного аналитического баланса – это предварительный анализ финансового состояния, позволяющий судить о платеже-, кредитоспособности и финансовой устойчивости организации, характере использования финансовых ресурсов.

Таблица 4

Структура баланса АО «СЗ «МИК» в 2020г. – 2021г.

Наименование показателя	01.01.2021, тыс. руб.	01.01.2022, тыс. руб.	Отклонение, тыс. руб.	Темп роста, %
1	2	3	4	5
1. Внеоборотные активы				
1.1. Нематериальные активы	0	0	0	-
1.2. Основные средства	843 593	2 220 530	+ 1 376 937	+ 163,22
1.3. Доходные вложения в материальные ценности	11 192	9 969	- 1 223	- 10,93
1.4. Финансовые вложения	11 616	9 152	- 2 464	- 21,21
1.5. Отложенные налоговые активы	3 667	3 525	- 142	- 3,87
ИТОГО по разделу 1	*870 069*	*2 243 176*	*+ 1 373 107*	*+ 157,82*
2. Оборотные активы				
2.1. Запасы	338 435	104 078	- 234 357	- 69,25
2.2. НДС по приобретенным ценностям	7	13 775	+ 13 768	в 1 967,86 р.
2.3. Дебиторская задолженность	701 180	502 672	- 198 508	- 28,31

1	2	3	4	5
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	250 155	300 081	+ 49 926	+ 19,96
2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты	624 597	291 531	- 333 066	- 53,32
2.6. Прочие оборотные активы	2 571	2 161	- 410	- 15,95
ИТОГО по разделу 2	*1 916 945*	*1 214 297*	*- 702 648*	*- 36,65*
ИМУЩЕСТВО, всего	***2 787 014***	***3 457 472***	***+ 670 458***	***+ 24,06***
3. Собственный капитал и резервы				
3.1. Уставный капитал	1 931 873	1 931 873	0	-
3.2. Собственные акции, выкупленные у акционеров	(1 775)	(1 775)	0	-
3.2. Добавочный капитал	6 563	6 563	0	-
3.3. Резервный капитал	68 439	68 579	+ 140	+ 0,20
3.4. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	75 944	97 466	+ 21 522	+ 28,34
ИТОГО по разделу 3	*2 081 044*	*2 102 706*	*+ 21 662*	*+ 1,04*
4. Долгосрочные обязательства				
4.1. Заемные средства	584 595	315 062	- 269 533	- 46,11
4.2. Отложенные налоговые обязательства	7 961	7 246	- 715	- 8,98
4.3. Прочие обязательства	0	0	0	-
ИТОГО по разделу 4	*592 556*	*322 308*	*- 270 248*	*- 45,61*
5. Краткосрочные обязательства				
5.1. Заемные средства	47	358	+ 311	в 7,62 р.
5.2. Кредиторская задолженность	95 106	1 014 955	+ 919 849	в 10,67 р.
5.3. Доходы будущих периодов	17 661	12 730	- 4 931	- 27,92
5.4. Оценочные обязательства	600	4 415	+ 3 815	в 7,36 р.
5.5. Прочие обязательства	0	0	0	-
ИТОГО по разделу 5	*113 413*	*1 032 458*	*+ 919 045*	*в 9,10 р.*
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА, всего	***2 787 014***	***3 457 472***	***+ 670 458***	***+ 24,06***
Заемный капитал, всего	**705 969**	**1 354 766**	**+ 648 797**	**+ 91,90**
Собственные оборотные средства, всего	**1 210 975**	**- 140 470**	**- 1 351 445**	**- 111,60**

Анализ состава и структуры баланса Общества позволяет выделить следующие тенденции:

- темп роста оборотных активов ниже, чем темп роста внеоборотных активов;
- темп роста собственного капитала ниже, чем темп роста заемного капитала;
- темп роста кредиторской задолженности значительно превышает темп роста дебиторской задолженности;
- доля собственных средств в оборотных активах ниже 10 %.

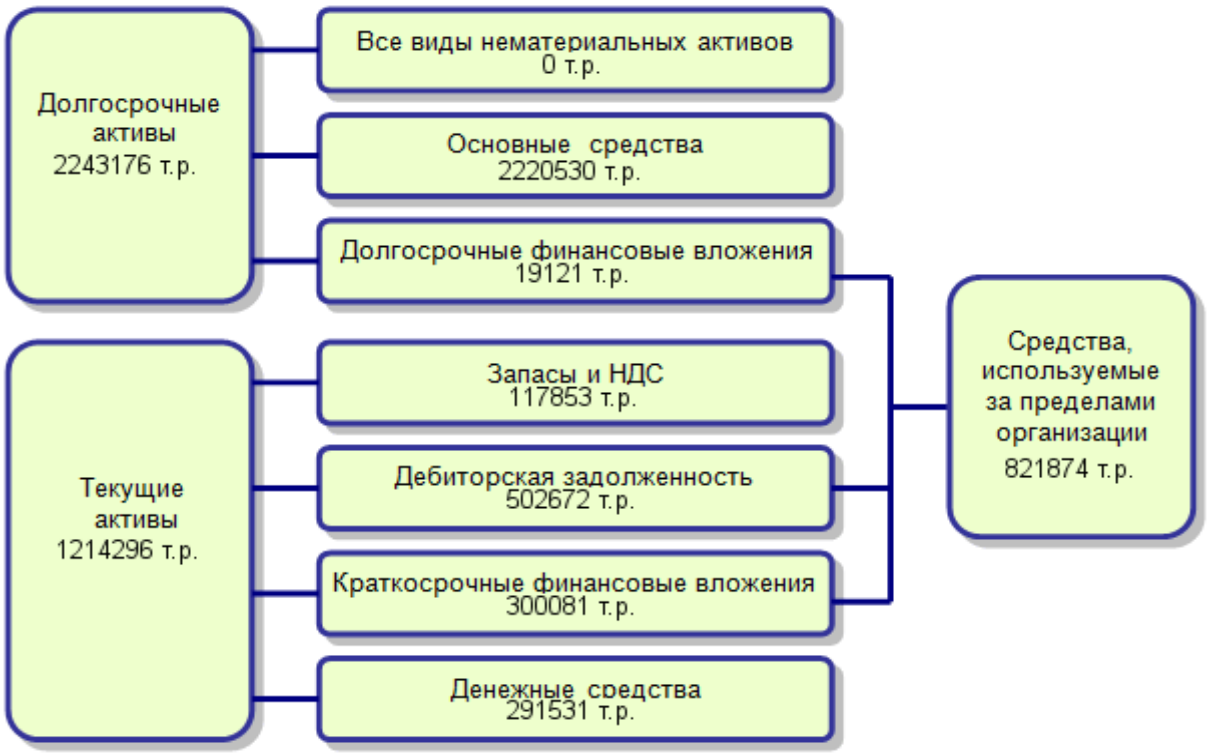
Как следует из схемы, характеризующей структуру активов АО «СЗ «МИК», в начале и в конце анализируемого периода часть средств организации отвлечена. При этом за анализируемый период данная сумма снизилась на 152 269 тыс. руб. и составила 821 874 тыс. руб.

В анализируемом периоде произошло увеличение уровня внеоборотных активов. При этом возросла сумма основных средств на 1 376 937 тыс. руб. или на 163,22 %. Учитывая, что в состав строки 1150 «Основные средства» формы бухгалтерской отчетности «Бухгалтерский баланс» входит стоимость объектов незавершенного строительства, увеличение показателя обусловлено ростом инвестирования в течение 2021 года в объекты капитального строительства.

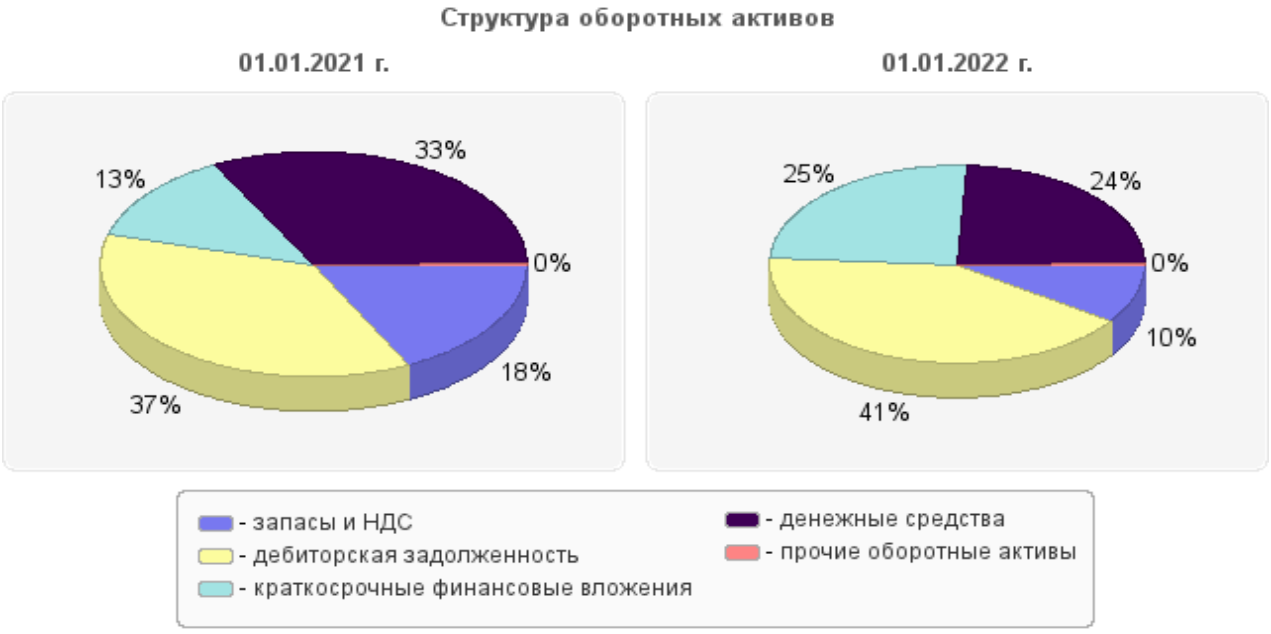
При этом наблюдается уменьшение балансовой стоимости финансовых вложений и

доходных вложений в материальные ценности.

Анализ структуры актива баланса по состоянию на 01.01.2022г.:



Оборотные активы Общества формируются в основном за счет дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений, денежных средств и денежных эквивалентов, запасов. Незначительную величину в составе оборотных средств составляют НДС по приобретенным ценностям, прочие оборотные активы.



Стоимость запасов за исследуемый период сократилась на 234 357 тыс. руб. и составила 104 078 тыс. руб. за счет увеличения в 2021 году темпов продаж готовых

квартир, находящихся в структуре баланса Общества.

Дебиторская задолженность в анализируемом периоде снизилась на 198 508 тыс. руб. или на 28,31% и составила 502 672 тыс. руб. На всем интервале исследования дебиторская задолженность имеет неоптимальное значение – превышает 25 % оборотных активов. Таким образом, за период с 01.01.2021г. по 01.01.2022г. оборотные активы организации за счет снижения общей суммы дебиторской задолженности уменьшились на 198 508 тыс. руб.

В структуре баланса АО «СЗ «МИК» как на начало, так и на конец 2021 года присутствуют краткосрочные финансовые вложения. В течение анализируемого периода их уровень возрос на 49 926 тыс. руб. и составил 300 081 тыс. руб.

Сумма временно свободных денежных средств и денежных эквивалентов за период с 01.01.2021г. по 01.01.2022г. снизилась на 333 066 тыс. руб. и составила 291 531 тыс. руб.

В исследуемом периоде организацией использовались прочие оборотные активы.

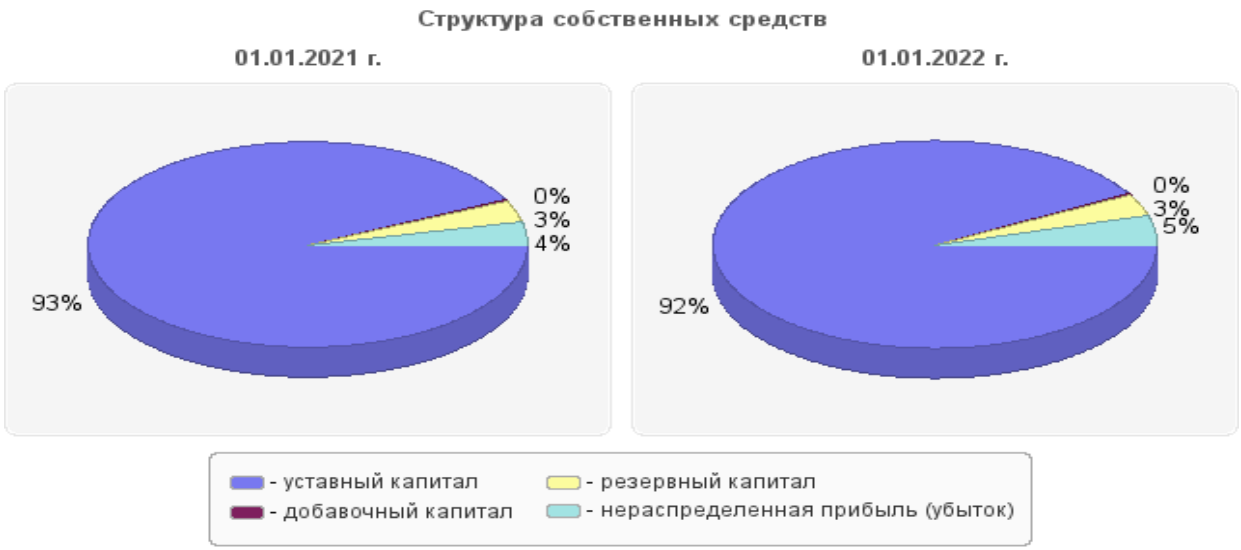
Анализ структуры пассива баланса по состоянию на 01.01.2022г.:



Как следует из приведенной схемы, пассив баланса Общества по состоянию на 01.01.2022г. состоит из капитала и резервов, долгосрочных обязательств, краткосрочных обязательств. При этом собственный капитал составляет 60,82 % от общей стоимости источников имущества организации, долгосрочные обязательства находятся на уровне 9,32 % от стоимости имущества, удельный вес краткосрочных обязательств равен 29,86 %.

В конце анализируемого периода в составе собственного капитала Общества выделяется уставный капитал, собственные акции, выкупленные у акционеров, добавочный капитал, резервный капитал и нераспределенная прибыль.

Уставный капитал Общества оставался неизменным на всем интервале исследования. В структуре пассива баланса присутствуют также собственные акции, выкупленные у акционеров, стоимость которых составила 1 775 тыс. руб. Уровень добавочного капитала оставался неизменным в сумме 6 563 тыс. руб. Также в структуре баланса присутствует резервный капитал, размер которого возрос на 140 тыс. руб. и составил 68 579 тыс. руб. Как на начало, так и на конец исследуемого периода в структуре баланса организации присутствует нераспределенная прибыль. При этом ее уровень возрос на 21 522 тыс. руб. и составил 97 466 тыс. руб.

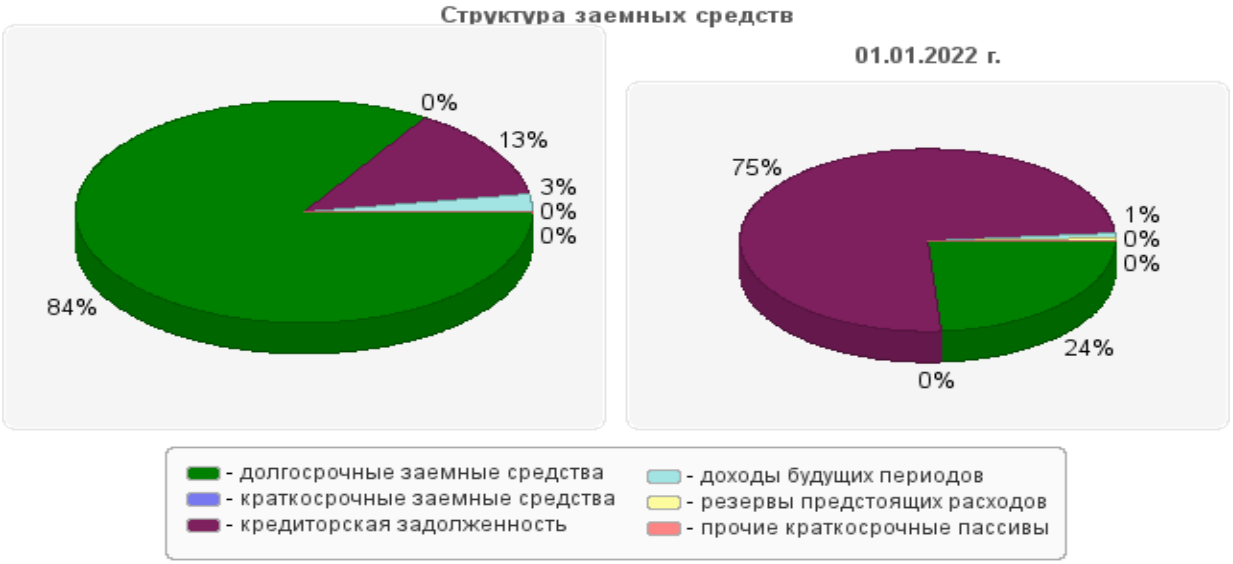


Заемные средства организации как на начало, так и на конец исследуемого периода состояли из долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Долгосрочные обязательства за период анализа снизились на 270 248 тыс. руб. и составили 322 308 тыс. руб. или 54,39 % от их первоначального уровня. В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствовали долгосрочные заемные средства, уровень которых составлял 98,66 % от общей суммы долгосрочных обязательств, отложенные налоговые обязательства с долей 1,34 % в общей сумме долгосрочных обязательств. В конце 2021г. долгосрочные обязательства состояли из долгосрочных заемных средств на 97,75 %, отложенных налоговых обязательств на 2,25 %.

Сумма краткосрочных заемных средств на 01.01.2022г. возросла по сравнению с уровнем на 01.01.2021г. на 311 тыс. руб. и составила 358 тыс. руб.

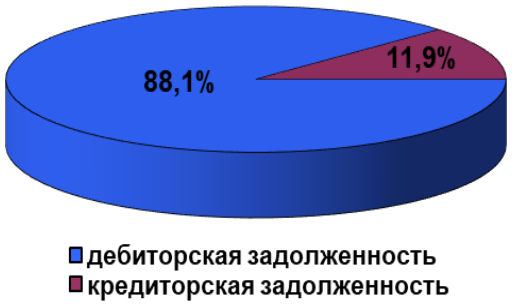
Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2022г. увеличилась по сравнению с уровнем на 01.01.2021г. на 919 849 тыс. руб. и составила 1 014 955 тыс. руб. При этом сумма дебиторской задолженности на 01.01.2022 г. сократилась по сравнению с уровнем на 01.01.2021г. на 198 508 тыс. руб. или на 28,31 %. Таким образом, за исследуемый период уменьшилось отвлечение средств из оборота Общества, снизилось косвенное кредитование средствами организации других предприятий.



В исследуемом периоде произошло изменение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности: по состоянию на 01.01.2021г. дебиторская задолженность превышала кредиторскую на 606 074 тыс. руб. или на 637,26 %, а по состоянию на 01.01.2022г. кредиторская задолженность превысила дебиторскую на 512 283 тыс. руб. или на 101,91 %. Таким образом, темп роста кредиторской задолженности значительно превысил темп роста дебиторской задолженности.

Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности:

на 01.01.2021г.



на 01.01.2022г.



В структуре пассива баланса по состоянию на конец исследуемого периода присутствуют также доходы будущих периодов, оценочные обязательства.



Увеличение активов на 670 458 тыс. руб. сопровождается одновременным увеличением обязательств предприятия на 648 797 тыс. руб. Так как платежеспособность зависит от покрытия обязательств предприятия его активами, можно утверждать, что

вследствие того, что обязательства организации увеличились в меньшей степени, чем стоимость активов, отношение текущих пассивов к текущим активам изменилось и повлекло улучшение платежеспособности.

2. Анализ платежеспособности

Платежеспособность организации является внешним признаком его финансовой устойчивости и обусловлена степенью обеспеченности оборотных активов долгосрочными источниками. Платежеспособность определяется возможностью организации имеющимися денежными ресурсами своевременно погасить свои платежные обязательства.

Оценка платежеспособности осуществляется на основе анализа ликвидности текущих активов организации, т.е. их способности превращаться в денежную массу.

Таблица 5

Оценка платежеспособности АО «СЗ «МИК» в 2020г. – 2021г.

Наименование показателя	Код строки	01.01.2021, тыс. руб.	01.01.2022, тыс. руб.	изменение, тыс. руб.
I. Исходные данные для анализа				
1. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1240+1250	874 752	591 612	- 283 140
2. Денежные средства, краткосрочные финансовые вложения, дебиторская задолженность, прочие оборотные активы	1230+1240+ +1250+1260	1 578 503	1 096 445	- 482 058
3. Общая величина оборотных активов	1200	1 916 945	1 214 297	- 702 648
4. Общая величина активов	1600	2 787 014	3 457 472	+ 670 458
5. Краткосрочные обязательства	1500-1530- -1540	95 152	1 015 313	+ 920 161
6. Общая величина обязательств	1400+1500- -1530-1540	687 708	1 337 621	+ 649 913
II. Оценка текущей платежеспособности	**оптимальное значение**			
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0,20 – 0,25	9,193	0,583	- 8,61
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0,70 – 1,00	16,589	1,08	- 15,509
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	> 2,00	20,146	1,196	- 18,95
III. Дополнительные показатели платежеспособности	**оптимальное значение**			
1. Коэффициент общей ликвидности Л1	> 2,00 – 2,50	2,787	0,908	- 1,879
2. Коэффициент маневренности функционирующего капитала Л5	-	0,186	0,592	+ 0,406
3. Доля оборотных средств в активах Л6	≥ 0,50	0,688	0,351	- 0,337
4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами Л7	≥ 0,10	0,641	- 0,102	- 0,743

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, какую часть краткосрочной задолженности организация может погасить в ближайшее время за счет денежных средств. На 01.01.2022г. платежеспособность организации является оптимальной, несмотря на снижение показателя за отчетный период.

Коэффициент быстрой ликвидности («критической оценки») (Л3) показывает, какая часть краткосрочных обязательств организации может быть немедленно погашена за счет средств на расчетных счетах, в краткосрочных финансовых вложениях, а также поступлений по счетам. На 01.01.2022г. уровень коэффициента быстрой ликвидности считается достаточным. При этом также наблюдается снижение показателя за отчетный период.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 01.01.2022г. уровень коэффициента текущей ликвидности считается недостаточным. Однако, это не означает, что степень платежеспособности организации существенно снизилась.

Коэффициент общей ликвидности (Л1) показывает, какая часть общей величины обязательств организации может быть погашена за счет всей суммы его оборотных активов. На 01.01.2022г. уровень показателя общей ликвидности снизился лишь за счет роста общей величины обязательств, а именно суммы кредиторской задолженности, в структуре которой 80,4 % приходится на поступления средств по договорам участия в долевом строительстве.

Коэффициент маневренности функционирующего капитала (Л5) показывает, какая часть функционирующего капитала обездвижена в производственных запасах и долгосрочной дебиторской задолженности. За 2021 год анализируемый показатель возрос, что говорит об улучшении структуры баланса организации.

Доля оборотных средств в активах (Л6) определяется с целью анализа работы предприятий одной отраслевой принадлежности. Доля оборотных средств в активах организации уменьшилась. За анализируемый период уровень данного показателя не достиг оптимального значения для организации, однако его можно считать достаточным.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (Л7) характеризует наличие собственных оборотных средств у организации, необходимых для ее финансовой устойчивости. За анализируемый период ухудшилась обеспеченность Общества собственными оборотными средствами.

Способы повышения ликвидности текущих активов Общества:

– уменьшение уровней дебиторской и кредиторской задолженности;

– снижение уровня запасов путем увеличения темпов продаж, в т.ч. за счет проведения маркетинговых акций;

– оптимизация структуры капитала – привлечение долгосрочных кредитных средств только на условиях проектного финансирования.

3. Анализ рыночной устойчивости

Рыночная устойчивость предприятия – это его способность функционировать и развиваться, сохранять равновесие своих активов и пассивов в изменяющейся внутренней и внешней среде, гарантирующее его постоянную платежеспособность и инвестиционную привлекательность в границах допустимого уровня риска.

Для обеспечения рыночной устойчивости необходимо обладать гибкой структурой капитала, уметь организовать его движение таким образом, чтобы обеспечить постоянное превышение доходов над расходами с целью сохранения платежеспособности и создания условий для самовоспроизводства.

Коэффициенты обеспеченности собственными средствами и обеспеченности материальных запасов собственными средствами за анализируемый период уменьшились на 74,8 пункта и 492,8 пункта и составили отрицательные значения.

Таблица 6

Показатели, определяющие состояние оборотных средств

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	изменение
1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,632	- 0,116	- 0,748
2. Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными средствами	3,578	- 1,35	- 4,928
3. Коэффициент маневренности собственных средств	0,582	- 0,067	- 0,649
4. Коэффициент маневренности	0,453	- 0,058	- 0,511
5. Коэффициент мобильности всех средств	0,688	0,351	- 0,337
6. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,456	0,487	+0,031
7. Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными источниками их формирования	5,329	1,747	- 3,582

Значения коэффициента маневренности и коэффициента маневренности собственных средств ниже допустимого уровня. Это означает, что значительная часть собственных средств Общества закреплена в ценностях иммобильного характера, которые являются менее ликвидными, т.е. не могут быть достаточно быстро преобразованы в денежную массу. Однако, это не говорит о снижении финансовой устойчивости организации, поскольку значительный рост величины незавершенного строительства в структуре активов Общества в следствие увеличения инвестиционной активности в 2021 году в большем объеме профинансирован за счет собственных средств организации.

За 2021 год снизился коэффициент мобильности всех средств на 33,7 пункта и составил 35,1 %. При этом доля абсолютно готовых к платежу средств в общей сумме средств, направляемых на погашение долгосрочных долгов, увеличилась на 3,1 пункта и составила 48,7 % от общей суммы оборотных активов организации.

Значения коэффициента обеспеченности запасов и затрат собственными источниками их формирования как на начало, так и на конец периода имеют повышенный уровень. Однако за анализируемый период произошло его значительное уменьшение до 174,7 %.

Таблица 7

Показатели, определяющие состояние основных средств

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	изменение
8. Индекс постоянного актива	0,418	1,067	+ 0,649
9. Коэффициент имущества производственного назначения	0,434	0,679	+ 0,245
10. Коэффициент структуры долгосрочных вложений	0,681	0,144	- 0,537

В течение 2021 года возросли финансовые возможности организации финансировать свои внеоборотные активы за счет собственных средств. При этом по состоянию на 01.01.2022г. финансирование постоянных активов организации происходило исключительно за счет собственных средств на 106,7 %.

На начало 2021 года сумма основных средств, капитальных вложений, запасов составляла 43,4 % от стоимости всего имущества организации. За отчетный период этот показатель возрос на 24,5 пункта, что говорит дополнительных вложениях средств в имущество производственной сферы и сферы обращения, что создает благоприятные условия для роста производственного потенциала и финансовой деятельности организации. При этом доля основных средств, включая стоимость объектов незавершенного производства, возросла на 33,9 пунктов и составила 64,2 %, т.е. обеспеченность

производственными средствами увеличилась.

Таблица 8

Показатели, характеризующие структуру капитала

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	изменение
11. Коэффициент автономии (финансовой независимости)	0,747	0,608	- 0,139
12. Коэффициент концентрации заемного капитала	0,253	0,392	+ 0,139
13. Коэффициент капитализации (финансового риска)	0,339	0,644	+ 0,305
14. Коэффициент финансирования	2,948	1,552	- 1,396
15. Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	2,203	0,541	- 1,662
16. Коэффициент устойчивого финансирования	0,959	0,701	- 0,258

Уровень коэффициента автономии на начало и на конец периода превышает его пороговое значение, что дает основание предполагать, что все обязательства организации могут быть покрыты его собственными средствами. Снижение же коэффициента говорит о незначительном уменьшении его финансовой независимости, однако у организации имеются необходимые ресурсы для нивелирования негативных обстоятельств, возникающих в рыночной среде. Оценка значения коэффициента концентрации заемного капитала подтверждает этот вывод.

По состоянию на 01.01.2021г. организация на один рубль вложенных в активы собственных средств привлекало 33,9 копеек заемных средств. За анализируемый период уровень данного показателя возрос на 30,5 копеек и составил 64,4 копейки.

Отношение суммарной стоимости собственных и долгосрочных заемных средств к суммарной стоимости внеоборотных и оборотных активов за анализируемый период снизилось на 25,8 пунктов (в пределах диапазона допустимых значений) и составило 70,1 %. Это говорит об уменьшении стоимости активов, финансируемых за счет долгосрочных заемных источников, т.е. возрастает зависимость организации от краткосрочных привлеченных источников покрытия.

Таблица 9

Показатели, характеризующие долю задолженности в источниках средств предприятия

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	изменение
17. Коэффициент долгосрочного привлечения заемных средств	0,222	0,133	- 0,089
18. Удельный вес долгосрочных заемных средств в общей сумме привлеченных средств	0,839	0,238	- 0,601
19. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,161	0,762	+ 0,601
20. Коэффициент кредиторской задолженности	0,138	0,759	+ 0,621
21. Коэффициент автономии источников формирования запасов и затрат	0,671	- 0,771	- 1,442

Оценка значений коэффициентов, характеризующих долю долгосрочной и краткосрочной задолженности в источниках средств предприятия, позволила сделать следующие выводы:

1. Доля долгосрочных заемных средств, участвующих в формировании капитальных вложений, снизилась на 8,9 пункта и составила 13,3 %.

2. Доля краткосрочных обязательств предприятия в общей сумме внешних обязательств возросла на 60,1 пункта и составила 76,2 %. При этом удельный вес долгосрочных пассивов снизился и составил 23,8 %.

3. Уровень кредиторской задолженности (в структуру входят поступления по договорам участия в долевом строительстве объектов с долей 80,4% от общей суммы кредиторской задолженности) за анализируемый период возрос на 62,1 пункта и составил 75,9 % внешних обязательств.

4. Положение предприятия на рынке является устойчивым.

4. Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость является отражением стабильного превышения доходов над расходами, обеспечивает свободное маневрирование денежными средствами предприятия и путем эффективного их использования способствует бесперебойному процессу производства и реализации продукции. Поэтому финансовая устойчивость формируется в процессе всей производственно-хозяйственной деятельности и является главным компонентом общей устойчивости предприятия.

Абсолютными показателями финансовой устойчивости являются показатели, характеризующие степень обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования.

Таблица 10

Оценка абсолютных показателей финансовой устойчивости

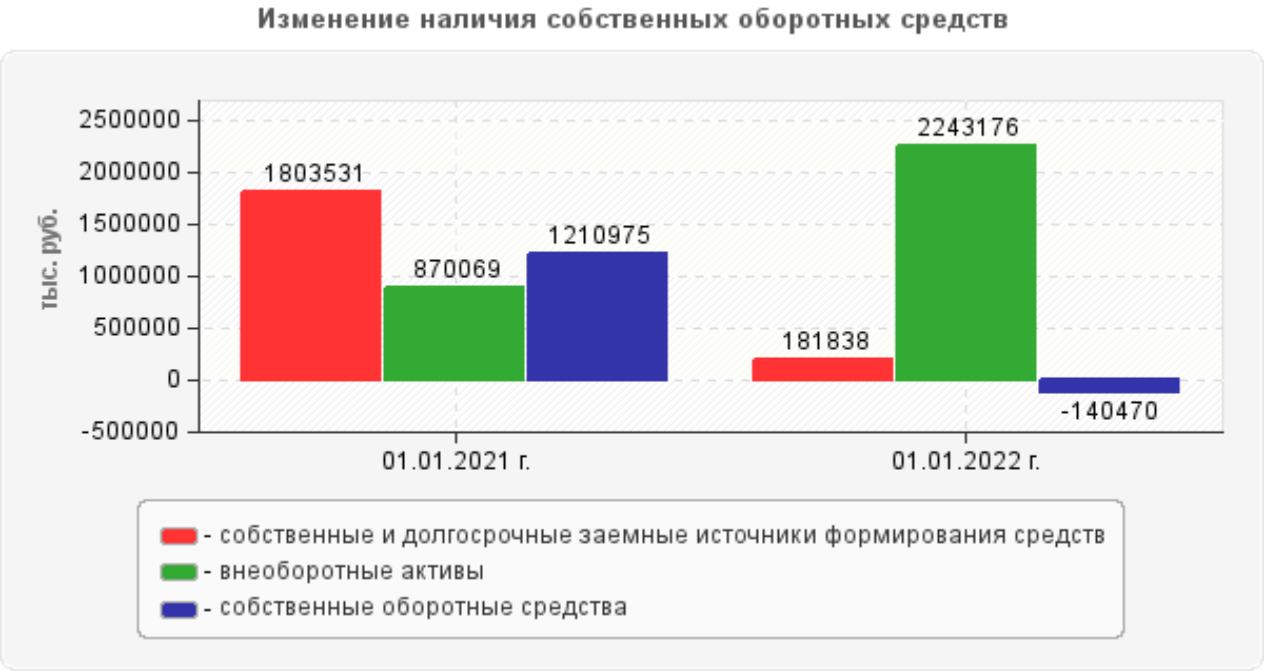
Наименование показателя	01.01.2021, тыс. руб.	01.01.2022, тыс. руб.	изменение, тыс. руб.
1. Источники формирования собственных оборотных средств	2 081 044	2 102 706	+ 21 662
2. Внеоборотные активы	870 069	2 243 176	+ 1 373 107
3. Наличие собственных оборотных средств	1 210 975	- 140 470	- 1 351 445
4. Долгосрочные пассивы	592 556	322 308	- 270 248
5. Наличие собственных и долгосрочных заемных источников формирования средств	1 803 531	181 838	- 1 621 693
6. Краткосрочные заемные средства	47	358	+ 311
7. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат	1 803 578	182 196	- 1 621 382
8. Общая величина запасов (с НДС по приобретенным ценностям)	338 442	117 853	- 220 589
9. Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств	872 533	- 258 323	- 1 130 856
10. Излишек (+), недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов	1 465 089	63 985	- 1 401 104
11. Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников формирования запасов и затрат	1 465 136	64 343	- 1 400 793

Финансовую устойчивость организации по состоянию на 01.01.2021г. можно охарактеризовать как абсолютную, так как запасы и затраты намного меньше источников, предназначенных для их финансирования. Кроме того, урегулирование ситуации с исполнением просроченных обязательств перед Банком «Возрождение» (ПАО) создало возможность пополнения источников собственных средств и дополнительного привлечения долгосрочных заемных средств.

По состоянию на 01.01.2022 г. финансовая устойчивость Общества оценивается как нормальная, при которой гарантируется платежеспособность организации. Нормальная

устойчивость финансового состояния также характеризуется высоким уровнем рентабельности организации и отсутствием нарушений финансовой дисциплины.

Как видно из приведенной схемы, за 2021 год сумма собственных и долгосрочных заемных источников формирования оборотного капитала уменьшилась в целом на 1 621 693 тыс. руб. Это произошло за счет снижения долгосрочных обязательств (в течение декабря 2021 года досрочно исполнены кредитные обязательства перед ПАО Сбербанк по трем кредитным линиям на общую сумму 584 595 тыс. руб. за счет раскрытия счетов эскроу после ввода в эксплуатацию трех жилых домов), а также за счет увеличения вложения собственного капитала в основные фонды (увеличение стоимости объектов незавершенного строительства по состоянию на 31.12.2021г. более чем в 3,3 раза по сравнению с уровнем на 31.12.2020г.).



5. Анализ деловой активности

Деловая активность проявляется в динамичности развития организации, достижении поставленных целей, что отражают абсолютные стоимостные и относительные показатели.

Деловая активность в финансовом аспекте проявляется, прежде всего, в скорости оборота средств. Анализ деловой активности заключается в исследовании уровней и динамики разнообразных финансовых коэффициентов.

Для анализа деловой активности организации рассмотрим две группы показателей:

1) общие показатели оборачиваемости;

2) показатели управления активами.

Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) показывает эффективность использования имущества, отражает скорость оборота всего капитала организации. В 2021 году замедление оборачиваемости совокупного капитала произошло как за счет изменения структуры капитала (уменьшения доли оборотного капитала в общей его сумме), так и за счет замедления оборачиваемости последнего. При этом продолжительность нахождения капитала в активах организации возросла на 2 996 дней и составила 3 600 дней.

Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3) показывает скорость оборота всех оборотных средств организации (как материальных, так и денежных). Продолжительность оборота мобильных средств в отчетном периоде возросла на 1 442 дня.

Таблица 11

Оценка абсолютных показателей оборачиваемости

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2021	изменение
1. Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) (ресурсоотдача), обороты	0,596	0,1	- 0,496
2. Продолжительность оборота капитала (Д2), дни	604	3 600	2 996
3. Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3), обороты	0,981	0,199	- 0,782
4. Продолжительность оборота оборотных активов (Д4), дни	367	1 809	1 442
5. Доля оборотных активов в общей величине капитала (Д5), коэф.	0,607	0,501	- 0,106
6. Коэффициент отдачи нематериальных активов (Д6), обороты	x	x	-
7. Фондоотдача (Д7), обороты	1,699	0,203	- 1,496
8. Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8), обороты	0,962	0,149	- 0,813

Коэффициент отдачи нематериальных активов (Д6) показывает эффективность использования нематериальных активов. В отчетном периоде организация не использовала в своей деятельности нематериальные активы.

Фондоотдача (Д7) показывает эффективность использования основных средств организации. Фондоотдача уменьшилась на 1,496 оборота и составила 0,203 оборота.

Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8) показывает скорость оборота собственного капитала, т.е. отражает активность использования денежных средств. По итогам 2021 года данный показатель меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года, при этом его уровень низкий – на каждый рубль инвестированных собственных средств приходится 0,149 руб. выручки от продаж. Это объясняется особенностью ведения бухгалтерского учета – поступления денежных средств по договорам участия в долевом строительстве отражаются в строке 1520 «Кредиторская задолженность» до подписания актов приема-передачи объектов долевого финансирования, а не в строке 2110 «Выручка».

Таблица 12

Показатели управления материальными запасами

Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости материальных средств (Д9), обороты	3,715	1,283	- 2,432
2. Продолжительность оборота (срок хранения) запасов (Д12), дни	97	281	+ 184
3. Доля запасов в общей величине оборотных активов (Д15), коэф.	0,253	0,146	- 0,107

Коэффициент оборачиваемости материальных средств (Д9) показывает число оборотов запасов и затрат за анализируемый период, либо число оборотов основных составляющих запасов и затрат. Себестоимость проданной продукции (товаров, работ, услуг), приходящаяся на один рубль материальных запасов снизилась на 2,432 руб. и составила 1,283. Срок хранения запасов возрос на 184 дня.

Таблица 13

Показатели управления дебиторской и кредиторской задолженностью

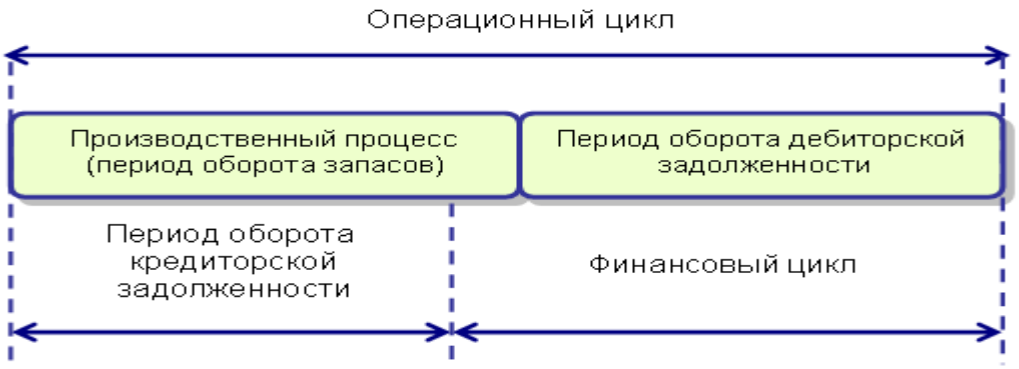
Наименование показателя	01.01.2021	01.01.2022	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости средств в расчетах (Д19)	1,874	0,516	- 1,358
2. Срок оборачиваемости средств в расчетах (Д22), дни	192	698	+ 506
3. Оборачиваемость кредиторской задолженности (Д25), обороты.	5,204	0,56	- 4,644
4. Период погашения кредиторской задолженности (Д26), дни	69	643	+ 574
5. Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности (Д27), коэф	2,777	1,084	- 1,693
6. Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28)	6,175	0,678	- 5,497

Коэффициент оборачиваемости средств в расчетах (Д19) и коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (Д25) характеризуют расширение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого организацией.

При этом срок оборачиваемости средств в расчетах (Д22) показывает средний срок погашения дебиторской задолженности, а срок оборачиваемости кредиторской задолженности (Д26) показывает средний срок возврата долгов организацией по текущим обязательствам.

Таким образом, замедление оборачиваемости дебиторской задолженности на 1,358 оборота и, как следствие, увеличение срока расчетов контрагентов с Обществом на 506 дней привело к замедлению поступления в оборот денежных средств. Однако, дополнительный приток денежных средств организации возник в связи с увеличением срока погашения кредиторской задолженности на 574 дня.

Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28) показывает скорость оборота денежных средств организации. Скорость оборота денежных средств снизилась до 0,678 оборота в год за счет роста доли балансовых остатков денежных средств и уменьшения суммы выручки от реализации.



Совокупная длительность операционного цикла организации в отчетном периоде составила 979 дней. При этом в течение 643 дней операционный цикл обслуживался капиталом поставщиков, а в течение 336 дней – за счет иных источников (собственных средств организации, кредитных средств ПАО Сбербанк). За отчетный период произошло увеличение операционного цикла организации.

Длительность финансового цикла организации составила 336 дней – это период полного оборота денежных средств, инвестированных в оборотные активы, начиная с оплаты за выполненные работы и заканчивая получением денежных средств за реализованную продукцию. За анализируемый период финансовый цикл организации

сократился, что является положительной тенденцией.

6. Анализ денежных потоков

Денежный поток – это совокупность распределенных во времени объемов поступления и выбытия денежных средств в ходе осуществления хозяйственной деятельности организации.

Одно из главных направлений анализа денежных потоков – обоснование степени достаточности (недостаточности) формирования объема денежной массы в целом, а также по видам деятельности, сбалансированности поступлений и направлений использования денежных потоков по объему и во времени.

В результате осуществления производственно-коммерческой деятельности в 2021 году организация увеличила объем денежной массы в части оттока денежных средств. При этом приток денежных средств снизился, что привело к формированию отрицательного значения чистого денежного потока в размере (- 333 066) тыс. руб.

Таблица 14

Показатели состава, структуры и динамики денежных потоков

Показатель денежных потоков			Сумма, тыс. руб.			Темп роста, %
			за 2020г.	за 2021г.	изменение	
Поступления – всего			2 435 179	1 580 122	- 855 057	64,89
Платежи – всего			1 819 463	1 913 188	+ 93 725	105,15
Чистый денежный поток - всего			615 716	- 333 066	- 948 782	- 54,09
деятельность	текущая	поступления	1 828 405	1 255 251	- 573 154	68,65
		платежи	701 868	1 861 814	+ 1 159 946	265,27
		чистый ДП	1 126 537	- 606 563	- 1 733 100	- 53,84
	инвести-ционная	поступления	22 179	9 809	- 12 370	44,23
		платежи	22 110	51 234	+ 29 124	231,72
		чистый ДП	69	- 41 425	- 41 494	- (в 600,36 р.)
	финансовая	поступления	584 595	315 062	- 269 533	53,89
		платежи	1 095 485	140	- 1 095 345	0,01
		чистый ДП	- 510 890	314 922	+ 825 812	161,64

Отрицательная динамика чистого денежного потока в целом по организации обусловлена тем, что сумма поступлений денежных средств снизилась по сравнению с прошлым годом на 855 057 тыс. руб. или на 35,11 %, а сумма оттока денежных средств увеличилась на 93 725 тыс. руб. или на 5,15 %.

Рассматривая показатели денежных потоков по видам деятельности, следует отметить, что наибольший объем денежной массы обеспечивает оборот по основной (текущей) деятельности организации. Сумма поступлений денежных средств по текущей деятельности в 2021 году составила 1 255 251 тыс. руб. Это на 573 154 тыс. руб. меньше, чем в предыдущем. Удельный вес данного показателя в общем объеме всех денежных поступлений составил в 2021 году 79,44 %, а в 2020 году – 75,08 %.



Сравнение данных по текущей деятельности свидетельствует о превышении оттока денежных средств над притоком в 2021 году – на 606 563 тыс. руб. (из которых 300 000 тыс. руб. – сумма размещения временно свободных денежных средств в депозиты), что не является положительной тенденцией, так как именно текущая деятельность должна обеспечивать условие достаточности денежных средств для совершения операций по инвестиционной и финансовой деятельности.



Сравнение денежных потоков по инвестиционной деятельности в 2021 году также свидетельствует о превышении оттока денежных средств над притоком – на 41 425 тыс. руб. Это связано, в первую очередь, с приобретением, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов – собственного офисного помещения Общества по адресу г. Саранск, ул. Степана Разина, д. 17 А, новой компьютерной и офисной техники, офисной мебели и специнвентаря.

Превышение оттока денежных средств над притоком по текущей и инвестиционной деятельности в 2021 году частично скомпенсировано положительным сальдо денежных потоков по финансовой деятельности.

В 2021 году денежные потоки Общества по финансовой деятельности были ориентированы прежде всего на привлечение кредитных средств, что подтверждается положительным сальдо денежных потоков от финансовых операций. В тоже время, уменьшение суммы привлеченных кредитных средств в 2021 году по сравнению с уровнем 2020 года (абсолютное снижение составило 269 533 тыс. руб. или 46,11 %) свидетельствует не об активном отказе от кредитных денежных вливаний в бизнес, а лишь о необходимой доле финансовой осторожности, когда организация погашает привлеченные денежные средства более высокими темпами, чем привлекает новые.

Наибольший приток денежных средств Общества в 2021 году был обеспечен за счет поступлений:

- средств целевого финансирования, полученных Обществом от инвесторов на строительство объектов («чистый» остаток средств участников долевого строительства объектов, полученный в результате раскрытия счетов эскроу и полного погашения целевых кредитных обязательств (включая возврат остатка ссудной задолженности и уплату процентов за пользование кредитными средствами)) – 386 351 тыс. руб. или 24,45 % от общей суммы поступлений денежных средств;
- средств от продажи продукции, товаров, работ и услуг (прежде всего, поступления от реализации квартир и нежилых помещений) – 372 753 тыс. руб. или 23,59 % от общей суммы поступлений денежных средств;
- целевых кредитных средств на финансирование строительства жилых домов – 315 062 тыс. руб. или 19,94 % от общей суммы поступлений денежных средств.

Отток денежных средств в 2021 году в большей степени обусловлен текущими хозяйственными операциями по оплате подрядчикам, поставщикам за выполненные строительно-монтажные работы, сырье, материалы, товары, прочие работы, услуги, т.е. осуществлением основной деятельности компании. При этом сумма денежных средств, использованных на эти цели, увеличилась на 1 040 824 тыс. руб., а ее удельный вес возрос на 53,90 % и составил 64,29 % от общей суммы оттока денежных средств.

7. Анализ финансовых результатов

Одним из показателей обобщающей оценки финансового состояния организации является прибыль.

С одной стороны, прибыль – это основной источник финансирования деятельности организации, а с другой – один из источников доходов бюджетов различных уровней. В соответствии со статьей 50 Гражданского кодекса Российской Федерации извлечение прибыли является основной целью деятельности коммерческих организаций.

В отчетный период доходы организации снизилась на 1 789 155 тыс. руб. и составили 547 965 тыс. руб., что объясняется, прежде всего, особенностями принципов ведения бухгалтерского учета: в строке 2110 «Выручка» формы бухгалтерской отчетности «Отчет о финансовых результатах» учитываются продажи квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи и не отражается реализация имущественных прав на строящиеся площади по договорам участия в долевом строительстве объектов.

Таблица 15

Динамика структуры прибыли до налогообложения

Наименование показателя	за 2020 год		за 2021 год		Изменение	
	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	уд. вес, %	тыс. руб.	%
I. Доходы - всего	**2 337 120**	**100,00**	**547 965**	**100**	- 1 789 155	**23,45**
в том числе: 1. Доходы от обычных видов деятельности	1 955 819	83,69	310 786	56,72	- 1 645 033	15,89
2. Проценты к получению	17 618	0,75	26 357	4,81	+ 8 739	в 1,5 р.
3. Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
4. Прочие доходы	363 683	15,56	210 822	38,47	- 152 861	57,97
II. Расходы – всего	**2 332 528**	**100,00**	**515 548**	**100**	- 1 816 980	**22,10**
в том числе: 1. Расходы по обычным видам деятельности	1 933 750	82,90	352 908	68,45	- 1 580 842	18,25
2. Проценты к уплате	58 699	2,52	9 196	1,78	- 49 503	15,67
3. Прочие расходы	340 079	14,58	153 444	29,76	- 186 635	45,12
III. Отношение общей суммы доходов к общей сумме расходов	**1,00**	x	**1,06**	x	+ 0,06	
IV. Отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов	**1,01**	x	**0,88**	x	- 0,13	

При этом в 2021 году больший объем недвижимости как в количественном, так и в стоимостном выражении был реализован Обществом именно по договорам участия в долевом строительстве объектов (см. раздел «Управление недвижимостью»). Финансовый результат в виде дохода по заключенным договорам участия в долевом строительстве отражается в строке 2340 «Прочие доходы» формы бухгалтерской отчетности «Отчет о финансовых результатах» после ввода объектов в эксплуатацию и передачи квартир/нежилых помещений участникам долевого строительства.

Таким образом, за 2021 год:

- доходы от обычных видов деятельности снизились на 1 645 033 тыс. руб. или на 84,11 %;
- проценты к получению возросли на 8 739 тыс. руб. или в 1,5 раза;
- доходы от участия в других организациях отсутствовали;
- прочие доходы снизились на 152 861 тыс. руб. или на 42,03 %.

В отчетном периоде в составе доходов организации преобладали доходы от обычных видов деятельности. Их удельный вес составил 56,72 %.

За 2021 год расходы АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» снизились на 1 816 980 тыс. руб. и составили 515 548 тыс. руб. При этом:

- расходы по обычным видам деятельности снизились на 1 580 842 тыс. руб. или на 81,75 %;
- проценты к уплате снизились на 49 503 тыс. руб. или на 84,33 %;
- прочие расходы снизились на 186 635 тыс. руб. или на 54,88 %.

В отчетном периоде в составе расходов организации преобладали расходы по обычным видам деятельности – удельный вес составил 68,45 %.

За 2021 год уровень доходов, приходящихся на 1 рубль расходов предприятия, увеличился с 1 до 1,06 руб., что является положительной тенденцией.

При этом отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов снизилось и составило 88,06 %.

Таблица 16

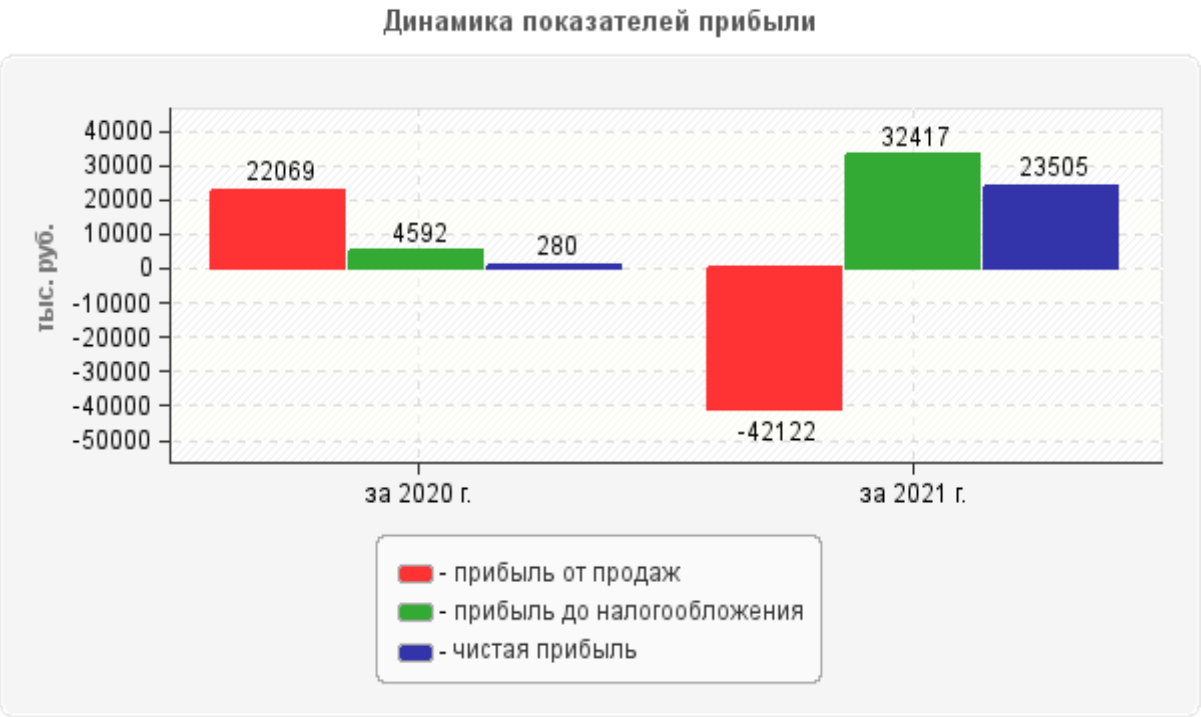
Динамика факторов формирования финансовых результатов деятельности

Показатели	за 2020г., тыс. руб.	за 2021г., тыс. руб.	Отклонение, тыс. руб.	Темп роста, %
Выручка (нетто) от продаж	1 955 819	310 786	- 1 645 033	15,89
Себестоимость продаж	(1 873 076)	(292 804)	- 1 580 272	15,63
Валовая прибыль	**82 743**	**17 982**	**- 64 761**	**21,73**
Коммерческие расходы	0	0	0	x
Управленческие расходы	(60 674)	(60 104)	- 570	99,06
Прибыль (убыток) от продаж	**22 069**	**(42 122)**	**- 64 191**	**- 190,87**
Проценты к получению	17 618	26 357	+ 8 739	149,60
Проценты к уплате	(58 699)	(9 196)	- 49 503	15,67
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	x
Прочие доходы	363 683	210 822	- 152 861	57,97
Прочие расходы	(340 079)	(153 444)	- 186 635	45,12
Прибыль (убыток) до налогообложения	**4 592**	**32 417**	**+ 27 825**	**в 7,06 р.**
Налог на прибыль	(3 934)	(8 901)	+ 4 967	в 2,26 р.
в том числе:				
текущий налог на прибыль	(6 143)	(9 473)	+ 3 330	в 1,54 р.
отложенный налог на прибыль	2 210	572	- 1 638	25,88
Прочее	(378)	(11)	- 367	2,91
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	**280**	**23 505**	**+ 23 225**	**в 83,95 р.**

В анализируемом периоде валовая прибыль от продаж снизилась на 64 761 тыс. руб., что обусловлено, прежде всего, уменьшением объема выручки на 84,11 % к уровню 2020 года.

В отчетном периоде организацией был получен убыток от продаж в сумме 42 122 тыс. руб. Снижение уровня прибыли от продаж произошло за счет снижения валовой прибыли от продаж при том, что сумма управленческих расходов за 2021 год снизилась на 570 тыс. руб.

Рост прибыли до налогообложения на 27 825 тыс. руб. или в 7,06 раз обусловлен ростом суммы процентов к получению и уменьшением суммы процентов к уплате, а также большим темпом уменьшения суммы прочих расходов по сравнению с темпом уменьшения суммы прочих доходов.



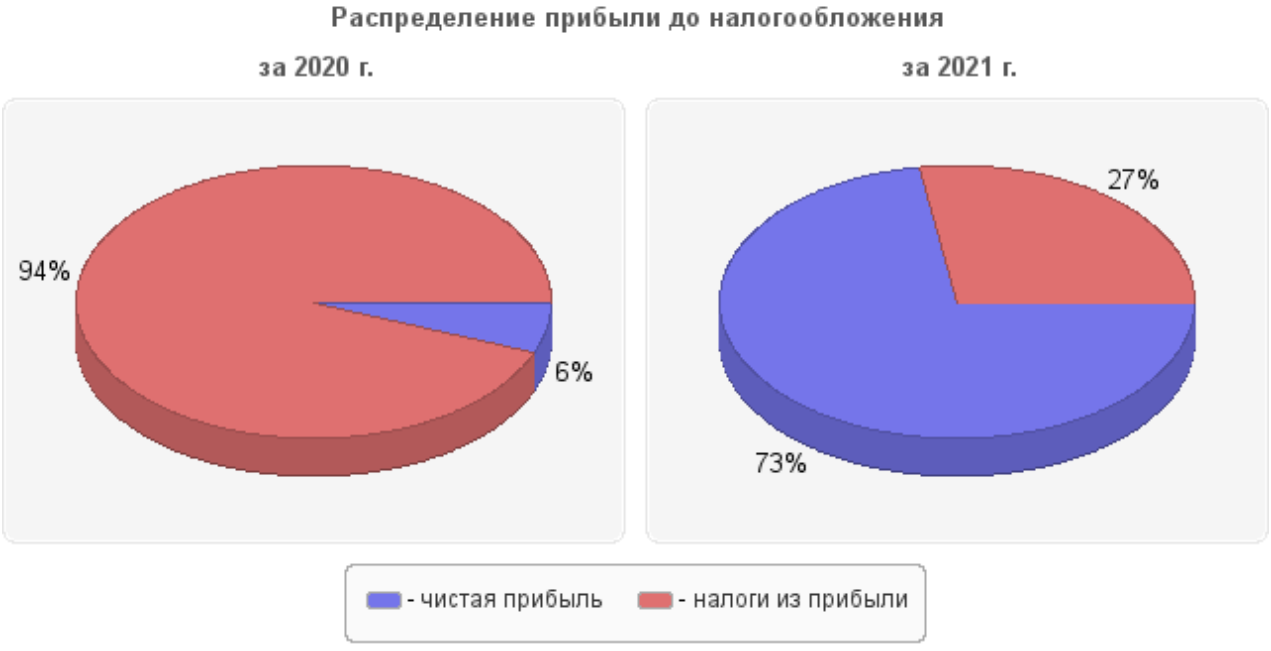
В отчетном периоде на формирование чистого результата финансово-хозяйственной деятельности организации оказали влияние следующие факторы:

− рост прибыли до налогообложения в 7,06 раза;

− увеличение суммы налога на прибыль в 2,26 раза.

На долю суммы налога на прибыль в сумме прибыли до налогообложения на конец отчетного периода приходилось 27,46 %.

Чистая прибыль за 2021 год составила 23 505 тыс. руб., что на 23 225 тыс. руб. или в 83,95 раза больше уровня 2020 года.



8. Анализ и оценка доходности и рентабельности

Доходность и рентабельность – показатели эффективности деятельности организации.

Доходность характеризует отношение (уровень) дохода *(совокупность выручки, доходов от участия в других организациях, процентов к получению, прочих доходов)* к авансированному капиталу или его элементам; источникам средств или их элементам; общей величине текущих расходов или их элементам. Показатель доходности свидетельствует о том, сколько рублей дохода получила организация на каждый рубль капитала, активов, расходов и т.д.

Рентабельность характеризует отношение (уровень) прибыли к авансированному капиталу или его элементам; источникам средств или их элементам; общей величине текущих расходов или их элементам. Показатели рентабельности отражают сумму прибыли, полученную организацией на каждый рубль капитала, активов, доходов, расходов и т.д.

Величина дохода, полученного организацией, приходящаяся на каждый рубль вложений в ее активы, снизилась на 0,536 руб. и составила 17,6 копеек на рубль полученных средств.

При этом на каждый рубль собственных средств, вложенных в активы, в отчетном периоде приходилось 0,26 руб. дохода, что на 0,879 руб. меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Таблица 17

Расчет показателей доходности

Наименование показателя	Методика расчета	за 2020г.	за 2021г.	изменение
1. Доходность активов	(стр.2110+стр.2310+стр.2320+стр.2340) / среднегодовая стоимость активов (стр.1600)	0,712	0,176	- 0,536
2. Доходность собственного капитала	(стр.2110+стр.2310+стр.2320+стр.2340) / среднегодовая ст-ть (стр.1300+стр.1530)	1,139	0,260	- 0,879
3. Доходность заемного капитала	(стр.2110+стр.2310+стр.2320+стр.2340) / среднегодовая ст-ть (стр.1400+стр.1500-стр.1530)	1,898	0,540	- 1,358
4. Доходность производства	стр.2110 / стр. 2120	1,044	1,061	+ 0,017
5. Доходность расходов по обычным видам деятельности	стр.2110 / (стр.2120+стр.2210+стр.2220)	1,011	0,881	- 0,130
6. Доходность совокупных расходов	(стр.2110+стр.2310+стр.2320+стр.2340) / (стр.2120+стр.2210+стр.2220+стр.2330+стр.2350)	1,002	1,063	+ 0,061

Доходные поступления, приходящиеся на каждый рубль привлеченных средств, в отчетном периоде снизились на 1,358 руб., т.е. до уровня 54,0 копеек на рубль заемных средств.

Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов), возросла и составила 1,061 руб.

Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации), снизилась и составила 0,881 руб.

Уровень дохода, приходящегося на каждый рубль величины совокупных расходов организации, в отчетном периоде возрос до 1,063 руб.

Таким образом, в исследуемом периоде наблюдалось снижение отдельных коэффициентов доходности, что свидетельствует о необходимости повышения эффективности использования средств, привлекаемых для осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Таблица 18

Расчет основных показателей рентабельности

Наименование показателя	Методика расчета	за 2020г.	за 2021г.	изменение
Экономическая рентабельность				
1. Рентабельность совокупных активов	стр.2300 / среднегодовая стоимость активов (стр.1600)	0,001	0,010	+ 0,009
2. Рентабельность внеоборотного капитала	стр.2400 / среднегодовая стоимость внеоборотных активов (стр.1100)	0,0002	0,015	+ 0,015
3. Рентабельность оборотного капитала	стр.2400 / среднегодовая стоимость оборотных активов (стр.1200)	0,0001	0,015	+ 0,015
Финансовая рентабельность				
4. Рентабельность собственного капитала	стр.2400 / среднегодовая ст-ть (стр.1300+стр.1530)	0,0001	0,011	+ 0,011
5. Рентабельность вложенного капитала	стр.2400 / среднегодовая ст-ть (стр.1300+стр.1530+стр.1400+стр.1540)	0,0001	0,009	+ 0,009
6. Рентабельность перманентного капитала	стр.2400 / среднегодовая ст-ть (стр.1300+стр.1400)	0,0001	0,009	+ 0,009
7. Рентабельность инвестиций	(стр.2400+стр.2330) /среднегодовая ст-ть (стр.1300+стр.1400+стр.1510)	0,020	0,013	- 0,007
8. Рентабельность заемного капитала	стр.2200 / среднегодовая ст-ть (стр.1400+стр.1500-стр.1530+стр.1540)	0,018	- 0,041	- 0,059
Рентабельность производства и реализации				
9. Рентабельность производства и реализации расходов по обычным видам деятельности	стр.2200 / (стр.2120+стр.2210+стр.2220)	0,011	- 0,119	- 0,130
10. Рентабельность совокупных расходов	стр.2400 / (стр.2120+стр.2210+стр.2220+ стр. 2330+стр.2350+стр.2410+стр.2460)	0,0001	0,045	+ 0,045
11. Рентабельность производства	стр.2200 / стр.2120	0,012	- 0,144	- 0,156
12. Рентабельность продаж	стр.2200 / стр.2110	0,011	- 0,136	- 0,147
13. Рентабельность валовой продукции	стр.2100 / стр.2110	0,042	0,058	+ 0,016
14. Общая рентабельность	стр.2300 / стр.2110	0,002	0,104	+ 0,102

Рентабельность совокупных активов характеризует эффективность использования всего имущества предприятия. Увеличение показателя на 0,9 % свидетельствует о растущем спросе на продукцию и о накоплении активов, что является положительной тенденцией.

Рентабельность внеоборотного капитала характеризует эффективность использования основных средств организации, определяя, насколько соответствует общий объем имеющихся основных средств масштабу деятельности организации. Эффективность использования внеоборотного капитала увеличилась и составила 1,5 %.

Рентабельность оборотного капитала отражает эффективность использования оборотного капитала организации и определяет, сколько рублей прибыли приходится на один рубль, вложенный в оборотные активы. Коэффициент рентабельности оборотного

капитала в отчетном периоде увеличился и составил 1,5 %, что говорит о незначительном повышении ликвидности продукции, выпускаемой организацией.

С точки зрения акционеров важнейшей оценкой эффективности вложения средств является наличие прибыли на вложенный капитал, т.е. рентабельность собственного капитала. В отчетный период рентабельность собственного капитала увеличилась и составила 1,1 %, т.е. инвестиционная привлекательность организации повысилась не значительно.

Рентабельность вложенного капитала и рентабельность инвестиций характеризуют соответственно эффективность операционной и инвестиционной деятельности компании. В исследуемом периоде изменения данных показателей также не существенны.

Рентабельность перманентного капитала отражает эффективность использования капитала, вложенного в деятельность организации на длительный срок. В исследуемом периоде отмечается рост данного показателя на 0,9 %, что является положительной тенденцией.

Рентабельность заемного капитала отражает величину прибыли, приходящейся на каждый рубль заемных средств. В отчетном периоде рентабельность заемного капитала находилась на отрицательном уровне: - 4,1 %.

Рентабельность расходов по обычным видам деятельности отражает величину прибыли от продаж, приходящуюся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации). В отчетный период убыточность каждого рубля, затраченного на производство и реализацию продукции, составила -11,9 %. Таким образом, эффективность производственной деятельности (окупаемости издержек) снизилась.

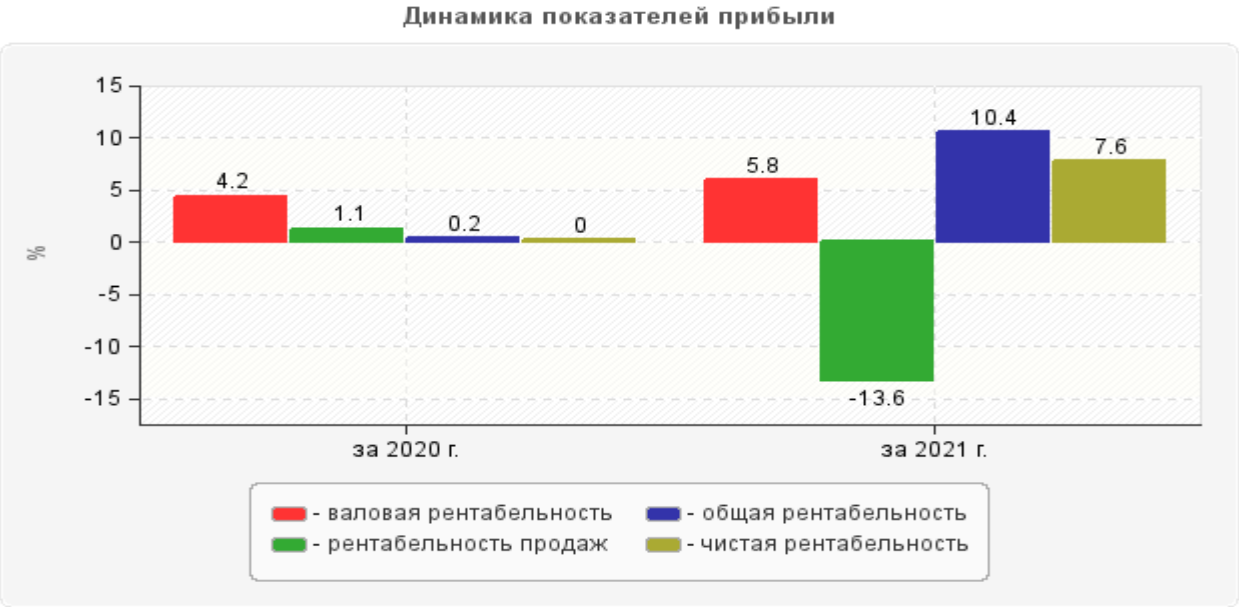
Рентабельность совокупных расходов – это величина чистой прибыли, полученной организацией за анализируемый период, приходящаяся на каждый рубль величины совокупных расходов. Окупаемость издержек за 2021 год составила 4,5 копеек чистой прибыли на рубль совокупных затрат.

Рентабельность производства представляет собой величину прибыли, приходящуюся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов). В отчетном периоде наблюдается снижение рентабельности производства.

Рентабельность продаж характеризует эффективность предпринимательской деятельности: сколько прибыли получает организация с рубля продаж. Рентабельность валовой продукции отражает величину валовой прибыли, приходящейся на каждый рубль выручки от продаж. При оценке значений данных показателей следует учитывать, что динамика соотношений доходов и расходов зависит не только от эффективности использования ресурсов, но и от применяемых в организации принципов ведения бухгалтерского учета.

Доля валовой прибыли в выручке при этом возросла на 1,6 % и составила 5,8 %. Общая рентабельность за 2021 год также увеличилась на 10,2 % и достигла уровня 10,4 %.

Дополнительно можно проанализировать динамику показателей рентабельности, рассчитанных как отношение чистой прибыли (прибыли до налогообложения) за определенный период к выраженному в денежных средствах объему продаж за тот же период.



9. Оценка финансового потенциала организации

Финансовый потенциал организации (ФПО) – это отношения, возникающие в организации в части достижения максимально возможного финансового результата при условии:

- наличия собственного капитала, достаточного для выполнения условий ликвидности и финансовой устойчивости;
- возможности привлечения капитала в объеме, необходимом для реализации эффективных инвестиционных проектов;
- рентабельности вложенного капитала;
- наличия эффективной системы управления финансами, обеспечивающей прозрачность текущего и будущего финансового состояния.

Таблица 19

Оценка уровня финансовых показателей

Показатель	Высокий уровень (A)	Средний уровень (B)	Низкий уровень (C)	Значение показателя	Оценка уровня
1. Коэффициент финансовой независимости	> 0,50	0,30-0,50	< 0,30	0,612	A
2. Коэффициент текущей ликвидности	> 2,00	1,00-2,00	< 1,00	0,908	C
3. Коэффициент срочной ликвидности	> 0,80	0,40-0,80	< 0,40	1,080	A
4. Коэффициент абсолютной ликвидности	> 0,20	0,10-0,20	< 0,10	0,583	A
5. Рентабельность всех активов	> 0,10	0,05-0,10	< 0,05	0,008	C
6. Рентабельность собственного капитала	> 0,15	0,10-0,15	< 0,10	0,011	C
7. Эффективность использования активов для производства	> 1,60	1,00-1,60	< 1,00	0,100	C
8. Доля заемных средств в общей сумме источников	< 0,50	0,70-0,50	> 0,70	0,388	A
9. Доля свободных от обязательств активов, находящихся в мобильной форме	> 0,26	0,10-0,26	< 0,10	0,037	C
10. Доля накопленного капитала	> 0,10	0,05-0,10	< 0,05	0,028	C

Набранные баллы свидетельствуют о том, что платежеспособность Общества и его финансовая устойчивость находятся на приемлемом уровне.



АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» по отдельным показателям финансового потенциала (преимущественно связанных с эффективностью использования активов) имеет низкие оценки, что объясняется значительным увеличением активов в результате роста производственной программы в 2021 году, которые принесут положительный финансовый результат в последующие отчетные периоды после ввода объектов в эксплуатацию. Однако, уровень показателей финансовой независимости, срочной и абсолютной ликвидности, а также доли заемных средств в общей сумме источников финансирования, имеющий высокие оценки, свидетельствует о стабильности финансового положения Общества и возможности бесперебойного осуществления деятельности в независимости от внешних источников финансирования. Кроме того, значительная величина основных средств Общества (включая стоимость объектов незавершенного строительства, которая по состоянию на 31.12.2021г. более чем в 3,3 раза возросла по сравнению с уровнем на 31.12.2020г.) и репутация надежного Застройщика, неизменно выполняющего обязательства как перед банками-кредиторами, подрядчиками, так и перед покупателями, создают необходимые предпосылки для повышения финансового потенциала организации.

10. Расчет стоимости чистых активов

Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (акционеров) по взносам (вкладам) в уставный капитал, по оплате акций. Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Другими словами, чистые активы – это нетто-активы организации, не обремененные обязательствами. Чем больше показатель «чистые активы», тем выше инвестиционная привлекательность организации, тем выше уровень доверия со стороны кредиторов, акционеров, работников. И напротив, чем меньше значение показателя «чистые активы», тем выше риск банкротства организации. Поэтому организации важно контролировать значение данного показателя, не допускать его падения до критического значения, установленного законодательством, изыскивать пути его повышения.

Значение показателя «чистые активы» – это своего рода индикатор удовлетворительного или неудовлетворительного состояния организации, на основании которого собственники должны оценивать действия менеджмента и принимать соответствующие решения.

Расчет стоимости чистых активов Общества произведен в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным Приказом Минфина России от 28.08.2014г. № 84н.

Стоимость чистых активов Общества за анализируемый период возросла на 16 731 тыс. руб. или на 0,80 % и составила 2 115 436 тыс. руб.

Таблица 20

Соотношение стоимости чистых активов и уставного капитала

Показатель	01.01.2021г., тыс. руб.	01.01.2022г., тыс. руб.
Стоимость чистых активов	2 098 705	2 115 436
Уставный капитал	1 931 873	1 931 873
Минимальный размер уставного капитала непубличного общества	10	10
Резервный капитал	68 439	68 579
Разница между стоимостью чистых активов и уставного капитала	166 832	183 563
Разница между стоимостью чистых активов и минимальным размером уставного капитала непубличного общества	2 098 695	2 115 426
Разница между стоимостью чистых активов и суммой уставного и резервного капитала	98 393	114 984

Оценка стоимости чистых активов в целях сравнения их стоимости и размера уставного капитала позволила сделать следующие выводы:

1. По состоянию на 01.01.2022г. стоимость чистых активов организации превышает размер ее уставного капитала, а также минимальный размер уставного капитала непубличного общества (согласно статье 26 Федерального закона Российской Федерации от 26.12.1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).

2. Деятельность организации может быть признана удовлетворительной.

3. Общество имеет право принять решение о распределении чистой прибыли между участниками, т.к. стоимость чистых активов Общества выше его уставного капитала и резервного фонда.

В отчетном периоде рентабельность чистых активов возросла и составила 1,116 %, что свидетельствует о способности к наращиванию капитала через отдачу каждого рубля, вложенного собственниками.

Таблица 21

Показатели эффективности использования чистых активов

Показатель	за 2020г.	за 2021г.	Отклонение, + / -
Рентабельность чистых активов, %	0,014	1,116	+ 1,102
Оборачиваемость чистых активов, об.	0,953	0,147	- 0,806
Чистая рентабельность, %	0,014	7,563	+ 7,549

Начисление и выплата дивидендов

В 2021 году, в четвертый раз за период с начала деятельности, акционерам Общества были выплачены дивиденды за 2020 год в общей сумме 139,96 тыс. рублей (в 2,86 раза больше суммы выплаты в 2020 году дивидендов за 2019 год), в т.ч. основному акционеру Общества – Республике Мордовия в лице Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия – в сумме 136,38 тыс. рублей.

В 2022 году по результатам 2021 отчетного года Обществом также планируется выплата дивидендов по размещенным акциям. Источником выплаты дивидендов является чистая прибыль Общества.

Сумма дивидендов, исчисленная к выплате за 2021 год в соответствии с постановлением Правительства Республики Мордовия от 10.04.2018г. № 199 «Об определении размера дивидендов (части чистой прибыли, распределяемой между участниками) по акциям (долям в уставном капитале) хозяйственных обществ, принадлежащим Республике Мордовия», составляет 11 746,88 тыс. рублей, в т.ч.:

- Республике Мордовия в лице Государственного комитета имущественных и земельных отношений Республики Мордовия – в размере 11 430,15 тыс. рублей;
- Администрации городского округа Саранск – в размере 273,86 тыс. рублей;
- прочим акционерам – в размере 42,87 тыс. рублей.

Впервые сумма дивидендов, планируемая к выплате по результатам 2021 отчетного года, достигла существенного уровня.

Корпоративная и справочная информация



Отчет Совета директоров Общества о результатах по главным направлениям деятельности

В 2021 году Советом директоров Общества проведено 11 заседаний, на которых были рассмотрены, в том числе, следующие вопросы:

- вопросы подготовки и проведения годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»;
- предварительное утверждение Годового отчета Общества за 2020 год;
- утверждение Плана финансово-хозяйственной деятельности Общества на 2021 год;
- избрание Председателя Совета директоров и Секретаря Совета директоров.

Совет директоров Общества уделяет большое внимание формированию стратегии развития АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» как на ближайший год, так и на более длительную перспективу, а также контролю по результатам каждого отчетного года деятельности Общества.

Сведения о крупных сделках и сделках с заинтересованностью, сделках, оказывающих существенное влияние на финансовое положение Общества

В отчетном периоде Обществом не совершалось крупных сделок и сделок с заинтересованностью.

В 2021 году АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» было совершено 3 взаимосвязанных сделки, оказывающих существенное влияние на финансовое положение Общества, которые были одобрены Советом директоров АО «СЗ «МИК».

Сведения о соблюдении принципов корпоративного управления

Система корпоративного управления АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» ориентирована на повышение эффективности деятельности Общества, укрепление доверия со стороны акционеров, инвесторов, партнеров и клиентов.

Основными принципами корпоративного управления Общество считает:

- соблюдение и защиту прав акционеров и партнеров;
- контроль над финансово-хозяйственной деятельностью и оценку управления бизнесом;
- информационную прозрачность и подотчетность.

Практика корпоративного управления Общества обеспечивает акционерам реальную возможность осуществлять свои права, связанные с участием в Обществе. Обществом обеспечиваются надежные и эффективные способы учета прав собственности акционеров на акции. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

Справочная информация

Полное фирменное наименование Общества:
Акционерное общество «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация»
Сокращенное фирменное наименование Общества:
АО «СЗ «МИК»
Место нахождения (юридический адрес, почтовый адрес):
Юридический адрес: *430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Степана Разина, д. 17А*
Почтовый адрес: *430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Степана Разина, д. 17А*
Контакты:
тел.: *8 (8342) 24-29-83, 8 (800) 200-26-24, 39-39-93*
факс: *8 (8342) 24-29-83*
Банковские реквизиты:
р/с *40702810939010101361*
в Мордовское отделение № 8589 Волго-Вятского банка ПАО Сбербанк г. Саранск
к/с *30101810100000000615*
БИК *048952615*
Коды идентификации:
ИНН *1326183513*
КПП *132601001*
ОКПО *57561646*
ОКОПФ *12267*
ОГРН *1021300979127*
Адрес Общества в сети Internet:
http://www.ipotekarm.ru
e-mail: ipoteka@moris.ru

Сведения об аудиторе Общества:
Наименование: *ЗАО Аудиторско-консультационная фирма «ФЕДОРЕНКО»*
Место нахождения: *430005, г. Саранск, ул. Крупской, 20, тел. 8 (8342) 24-42-67*
Участие в саморегулируемой организации аудиторов:
является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций:
№ 11006000640

Сведения о реестродержателе Общества:
Наименование: *АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»*
Место нахождения: *107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б;*
Мордовский республиканский филиал АО «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»
Место нахождения: *430003, Республика Мордовия, г. Саранск, пр. Ленина, д. 100,*
тел.: *8 (8342) 27-01-53, 27-01-54*
Адрес электронной почты: *polyanskiy@mail.rrost.ru*
Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра *№ 045-13976-000001,*
дата выдачи: *03.12.2002г., с*рок действия: *бессрочная*
Орган, выдавший лицензию: *ФКЦБ России*

Генеральный директор **И.С. Мостов**