АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«МОРДОВСКАЯ ИПОТЕЧНАЯ КОРПОРАЦИЯ»

УТВЕРЖДЕН

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

Протокол № _____ от «____» _____ 2024г.

Председатель
собрания _____ А.А. Гришакин

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
2023

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 7
Перспективы, приоритеты и риски развития Общества 7
Об отчете 13

Менеджмент и структура управления Общества

Структура управления Общества 15
Привлечение заинтересованных сторон 20

Основные направления деятельности Общества

Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры 23
Управление недвижимостью 31
Сопровождение ипотечных активов 34
Управление кредитным портфелем 35
Кадровая и социальная политика 37

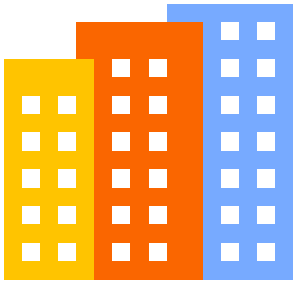
Результаты финансово – хозяйственной деятельности Общества

Финансово-экономический анализ деятельности и его основные показатели 41
сравнительный аналитический баланс 41
анализ платежеспособности 47
анализ рыночной устойчивости 48
анализ финансовой устойчивости 51
анализ деловой активности 53
анализ денежных потоков 56
анализ финансовых результатов 58
анализ и оценка доходности и рентабельности 61
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 Министерства земельных и имущественных 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);
- 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 законодательством Российской Федерации.

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.

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 2023 год было выдано на приобретение и строительство жилья 13,03 тыс. ипотечных займов и кредитов на сумму 14,18 млрд. рублей, в т.ч. 6,67 тыс. ипотечных займов на общую сумму 4,70 млрд. рублей выдано АО «СЗ «МИК», 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.

За период с 2002 года по 2023 год Обществом в строительство жилых домов, а также объектов социальной и инженерной инфраструктуры инвестировано более 25,67 млрд. рублей, построено с участием АО «СЗ «МИК» 934,32 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. 661,90 тыс. кв. м – введено в эксплуатацию в качестве Заказчика-Застройщика. Более 15,8 тыс. семей улучшили свои жилищные условия, в т.ч. 13,1 тыс. семей – в г. Саранске, 2,7 тыс. семей – в районах Республики Мордовия.

Основная деятельность Общества – строительство жилых и нежилых зданий – направлена на комплексное освоение земельных участков с возведением всей необходимой инженерной и социальной инфраструктуры территории застройки. На территории г.о. Саранск Обществом в качестве Заказчика-Застройщика реализованы следующие масштабные проекты по комплексному освоению земельных участков с целью строительства многоквартирных жилых домов:

- строительство первого ипотечного квартала в юго-западной части города (сроки реализации проекта: 2008 – 2010 годы, построено 965 квартир общей площадью жилья 51,19 тыс. кв. м);
- строительство второго ипотечного квартала в северо-западной части города (сроки реализации проекта: 2009 – 2011 годы, построена 441 квартира общей площадью жилья 25,33 тыс. кв. м);
- строительство жилых домов в квартале, ограниченном улицами Гагарина, Республиканская, Филатова, Мичурина (сроки реализации проекта: 2009 – 2013 годы, построена 491 квартира общей площадью жилья 25,24 тыс. кв. м);
- строительство малоэтажных жилых домов в р.п. Луховка (сроки реализации проекта: 2015 – 2022 годы, построено 34 многоквартирных жилых дома (870 квартир) общей площадью жилья 40,58 тыс. кв. м);
- застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко (сроки реализации проекта: 2016 – 2020 годы, построено 953 квартиры общей площадью жилья 52,61 тыс. кв. м);



Рис. 1. «Застройка многоэтажными жилыми домами квартала, ограниченного улицами Пролетарская, Промышленный проезд, Большевистская, Васенко в г. Саранске»

- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки первого микрорайона (сроки реализации: 2010 – 2014 годы, построено 1 322 квартиры общей площадью жилья 76,71 тыс. кв. м);
- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между

ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки второго микрорайона (сроки реализации: 2014 – 2018 годы, построено 1 095 квартир общей площадью жилья 60,79 тыс. кв. м);

- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки пятого микрорайона (сроки реализации: 2015 – 2020 годы, построено 1 166 квартир общей площадью жилья 64,90 тыс. кв. м).

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».

В связи с отзывом Центральным банком Российской Федерации лицензий на осуществление банковских операций у региональных банков АО «АКТИВ БАНК» (дата отзыва – 25.06.2021г.) и АО «КС БАНК» (дата отзыва – 06.08.2021г.) прекращена деятельность данных кредитных организаций по выдаче ипотечных жилищных кредитов.

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «СЗ «МИК» прекращена 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 2023 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 17,43 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в отчетном году заняло 2-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 ближайшей перспективе Общество будет уделять:

- увеличению доли Общества на рынке первичного жилья Республики Мордовия и повышению уровня качества строительно-монтажных и отделочных работ;
- повышению доступности жилья для населения различных социальных категорий путем внедрения и обслуживания льготных программ и специализированных продуктов при участии кредитных организаций;
- взаимодействию с органами государственной власти, в т.ч. с целью предоставления

из средств федерального и республиканского бюджета Республики Мордовия определенных социальных выплат гражданам;

- оптимизации кредитного портфеля Общества;
- развитию на территории Республики Мордовия новых жилищных программ, реализуемых при участии и поддержке государственных органов;
- поиску, комплексной оценке и отбору новых земельных участков для застройки;
- продвижению брэнда и узнаваемости компании путем участия в специализированных мероприятиях общероссийского значения, проводимых на территории Республики Мордовия;
- оптимизации внутренних бизнес-процессов компании, в т.ч.:
  - ✓ повышению качественного уровня работы с клиентами (в т.ч. за счет функционирования созданного отдела по урегулированию претензий);
  - ✓ дальнейшему расширению системы профессионального обучения работников с целью повышения уровня квалификации и мотивации;
  - ✓ совершенствованию системы планирования;
  - ✓ внедрению инструментов маркетинга.

Приоритетное направление работы Общества по основному виду деятельности на ближайшие годы – продолжение реализации самого масштабного проекта в истории компании «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска», который состоит из пяти микрорайонов и соответствует всем современным требованиям применения комплексного механизма застройки территорий.



Рис. 2. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 4-го микрорайона»

В настоящее время ведется застройка территории четвертого микрорайона. На данный момент здесь введены в эксплуатацию 8 многоквартирных жилых домов (пл. № 1а, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8 по генплану) общей площадью 54,89 тыс. кв. м (1 062 квартиры и 8 нежилых помещений), также осуществляется строительство еще 5 многоквартирных жилых домов (пл. № 1б, 2б, 9, 10, 11 по генплану) общей площадью 43,23 тыс. кв. м (772 квартиры).

Застройка четвертого микрорайона представлена жилыми домами кирпичного и каркасно-монолитного исполнения этажностью от 12-ти до 18-ти этажей, общая площадь жилья составит 98,13 тыс. кв. м (1 834 квартиры и 8 нежилых помещений), сроки реализации проекта: 2020 – 2025 годы. Также здесь построены и введены в эксплуатацию детский сад на 240 мест и школа на 1 450 учащихся.

Участок под застройку третьего микрорайона расположен в пойме реки Тавла. Площадь территории в проектируемых границах свободна от застройки и составляет 15 га. В настоящее время завершается инженерная подготовка территории строительства в целях выравнивания рельефа и недопущения подтопления во время весенних паводков.



Рис. 3. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 3-го микрорайона»

Застройка микрорайона представлена жилыми домами кирпичного и каркасно-монолитного исполнения этажностью от 9-ти до 18-ти этажей, общая площадь жилья составит 160,00 тыс. кв. м (3 030 – квартир), сроки реализации проекта: 2024 – 2029 годы.

В конце 2023 года началась реализация еще одного проекта, расположенного в юго-западной части г. Саранска, – «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (пл. № 1, 2 по генплану) в г. Саранске».

Общая площадь земельного участка под жилые дома составляет 8 156,00 кв. м. Участок, отведенный для размещения многоэтажных жилых домов, расположен в районе ул. Филатова и граничит:

– с запада – с многоэтажным жилым домом № 92 по ул. Гагарина и его дворовой территорией;

– с востока – с проезжей частью ул. Филатова и гостевой автостоянкой жилого дома № 92 по ул. Гагарина;

– с юга – с проезжей частью ул. Фурманова и частными домовладениями;

– с севера – с проезжей частью ул. Мичурина.



Рис. 4. «Застройка многоэтажными жилыми домами по ул. Филатова (пл. № 1, 2 по генплану) в г. Саранске»

Проектируемые жилые дома являются составными элементами общего архитектурно-планировочного и композиционного решения и относятся к застройке повышенной этажности – 12 этажей. Дома кирпичного исполнения, общая площадь жилья составит 11,22 тыс. кв. м (214квартир). Сроки реализации проекта: 2024 – 2025 годы.

В 2024 году начнется реализация первого в истории Общества проекта бизнес-класса «Дом многоэтажной жилой застройки по ул. Полежаева в г. Саранск».





Рис. 5 и 6. Визуализация объекта
«Дом многоэтажной жилой застройки по ул. Полежаева в г. Саранск»

Общая площадь земельного участка под жилой комплекс составляет 5 040,00 кв. м. Участок, отведенный для размещения многоэтажного жилого дома, расположен в районе ул. Полежаева и граничит:

– с запада – с многоэтажным жилым домом;

– с востока – с многоэтажным жилым домом и детской поликлиникой № 1;

– с юга – с проезжей частью ул. Полежаева;

– с севера – с территорией общеобразовательной школы № 16.

В результате проведенного в 2024 году архитектурного конкурса на право разработки эскизного проекта жилого дома признана победителем концепция Архитектурного бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры» (г. Санкт-Петербург). Проектируемый жилой комплекс будет состоять из трех секций высотой 9, 12 и 14 этажей. Ориентировочная общая площадь жилья составит 11,25 тыс. кв. м (175 квартир), площадь подземного паркинга – 2,68 тыс. кв. м (99 парковочных мест). Сроки реализации проекта: 2024 – 2027 годы. Данная архитектурная концепция будет дорабатываться в соответствии с требованиями Архитектурно-градостроительного Совета Администрации городского округа Саранск.

Также в 2024 году прорабатывается возможность реализации еще одного крупного проекта – «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки шестого микрорайона».

Участок под застройку шестого микрорайона граничит:

– с запада – с набережной р. Инсар;

– с востока – с проезжей частью ул. Кочкуровская;

– с юга – со строительным гипермаркетом «Мегастрой»;

– с севера – с территорией футбольного стадиона «Мордовия Арена».



Рис. 7. «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки 6-го микрорайона»

Застройка микрорайона представлена жилыми домами кирпичного и каркасно-монолитного исполнения, ориентировочная общая площадь жилья составит 190,00 тыс. кв. м (3 900 – квартир).

Всего в 2024 году будет введено в эксплуатацию не менее 32 025,64 кв. м жилья (553 квартиры) (96,59 % к факту ввода многоквартирных жилых домов в 2023 году, при этом темп роста ввода в эксплуатацию жилья в г. Саранск составит 106,78 %) – 5 жилых домов в рамках реализации проекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона» (пл. № 1б, 2б, 8, 9, 10 по генплану).

Кроме того, в настоящее время форсированными темпами осуществляется строительство объекта «Комплексная застройка многоэтажными жилыми домами на участке между ул. Волгоградская и автомобильной дорогой на с. Кочкурово (в районе р. Тавла) г. Саранска. Проект застройки четвертого микрорайона. Жилой дом (пл. № 11 по генплану)» общей площадью 16 168,29 кв. м жилья (303 квартиры), решение о вводе в эксплуатацию в 2024 году которого будет приниматься в декабре 2024 года в зависимости от степени готовности.

Планируемый на 2024 год объем инвестиций в строительство жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, проведение инженерной подготовки территории застройки, технологическое присоединение к инженерным сетям, проведение инженерных изысканий, разработку и экспертизу проектно-сметной документации и прочие строительные работы составляет **2 933,029 млн. рублей** (117,96 % к факту объема инвестиций в 2023 году), в т.ч.:

- 1 219,661 млн. рублей (41,58 %) – собственные средства Общества;
- 1 713,368 млн. рублей (58,42 %) – кредитные средства банков-партнеров.

Однако, наряду с определенными направлениями развития Общества, существуют и потенциальные риски, способные повлиять на результаты деятельности. Наиболее значимыми являются следующие из них:

- 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;
- риск снижения темпов пополнения земельного фонда Общества вследствие недостаточного применения механизма КРТ в регионе;
- 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, а также для своевременного осуществления софинансирования текущих жилищных проектов вследствие ужесточения требований кредитных организаций к уровню собственных вложений застройщиков до начала проектного кредитования;

- 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 2023 год (далее – Отчет) подготовлен с использованием специализированной компьютерной программы «Автоматизированная система комплексного финансово-экономического и управленческого анализа хозяйственной деятельности предприятия «ФинЭкАнализ» (версия 8.0.467 от 2024 года), а также с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации.

В Отчете представлена информация о деятельности Общества за 2023 год.

Предыдущий Годовой отчет за 2022 год был рекомендован Советом директоров Общества для утверждения Общим собранием акционеров Общества (Протокол заседания Совета директоров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 6-2023 от 19 мая 2023 года) и утвержден акционерами Общества на годовом Общем собрании акционеров (Протокол годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» № 1-2023 от 21 июня 2023 года). Электронная версия Годового отчета за 2022 год размещена на официальном сайте Общества в сети Internet: https://ipotekarm.ru/about/aktsioneram/.

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 представление его на утверждение Общему собранию акционеров Общества.



Менеджмент и структура управления

Структура и управление Обществом

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 АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является:

- Ревизионная комиссия Общества.

Высшим органом управления Общества является:

- Общее собрание акционеров.

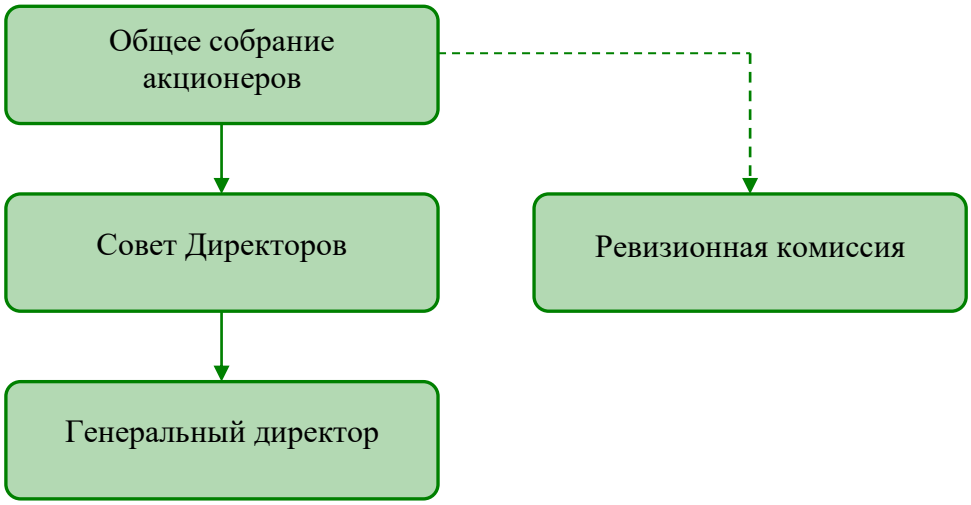


Рис. 8. Органы управления Общества

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 2023 году, в соответствии с решением Общего собрания акционеров (протокол № 1-2023 годового Общего собрания акционеров от 21.06.2023г.) в Совет директоров Общества были избраны:

Хайруллин Инсаф Рашитович
Год рождения: 1970
Должности за последние 5 лет:
Период: 2018 – 2020
Организация: ООО «Декса-Казань»
Сфера деятельности: Управление
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

Гришакин Алексей Александрович
Год рождения: 1989
Должности за последние 5 лет:
Период: 2015 – 2021
Организация: ООО «Спартак»
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель директора по строительству
Период: 2021 – 2021
Организация: ООО «Спартак»
Сфера деятельности: Управление
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

Пронькин Сергей Петрович
Год рождения: 1980
Должности за последние 5 лет:
Период: 2017 – 2021
Организация: Министерство строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Первый заместитель Министра
Период: 2021 – наст. время
Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Первый заместитель Министра строительства и архитектуры Республики Мордовия
Доля в уставном капитале эмитента: доли не имеет
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: долей не имеет

Неретина Елена Валерьевна
Год рождения: 1975
Должности за последние 5 лет:
Период: 2017 – 2022
Организация: ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский центр Урбанистики»
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель директора – главный инженер проекта ГП и ПЗЗ
Период: 2023 - наст. время
Организация: Министерство строительства и архитектуры Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель Министра строительства и архитектуры Республики Мордовия

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

Анашкин Петр Михайлович
Год рождения: 1982
Должности за последние 5 лет:
Период: 2015 – 2022
Организация: Торговое представительство России в Финляндии
Сфера деятельности: Управление
Должность: Консультант
Период: 2022 – наст. время
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

Бабаев Алексей Александрович
Год рождения: 1979
Должности за последние 5 лет:
Период: 2018-2019
Организация: АНО «КОУТ 2.0»
Сфера деятельности: Управление
Должность: Руководитель проектной группы
Период: 2019-2019
Организация: ГКУ «ЦРПП МСП РТ»
Сфера деятельности: Управление
Должность: Заместитель начальника отдела
Период: 2019-2019
Организация: АО ПФ «СКБ КОНТУР»
Сфера деятельности: Управление
Должность: Руководитель проектов
Период: 2020-2021
Организация: ООО «КОУЛМЭН СЕРВИСИЗ»
Сфера деятельности: Управление, подбор персонала
Должность: Специалист по поиску позиций
Период: 2021-2022
Организация: Администрация Главы Республики Мордовия и Правительства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Старший советник Главы Республики Мордовия
Период: 2022 – наст. время
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

Борисова Юлия Александровна
Год рождения: 1983
Должности за последние 5 лет:
Период: 2019 – наст. время
Организация: Министерство экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
Должность: Начальник юридического отдела Министерства экономики, торговли и предпринимательства Республики Мордовия
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: 2017 – 2021
Организация: Администрация 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: Администрация городского округа Саранск
Сфера деятельности: Строительство, управление
Должность: Заместитель Главы городского округа Саранск – Директор Департамента строительства Администрации городского округа Саранск
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: 2018 – 2019
Организация: Министерство строительства и ЖКХ Республики Дагестан
Сфера деятельности: Управление
Должность: Советник Министра строительства и ЖКХ Республики Дагестан
Период: 2019 – 2020
Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Дагестан
Сфера деятельности: Управление
Должность: Советник Председателя Правительства Республики Дагестан
Период: 2021 – 2021
Организация: Администрация Главы и Правительства Республики Мордовия
Сфера деятельности: Управление
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

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 Соколова Ильи Владиславовича 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 09 февраля 2023 года по решению Совета директоров Общества от 09 февраля 2023 года (Протокол № 2-2023 от 09 февраля 2023 года) назначен Мостов Игорь Сергеевич.

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

За 2023 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 Министерства земельных и

имущественных отношений Республики Мордовия, одними из приоритетных направлений деятельности для Общества являются участие в реализации социально значимых проектов, развитие сферы жилищного строительства, повышение 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 высокого уровня сопровождения ранее полученных ипотечных жилищных займов, 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 жилищных кредитов (займов) и получения дополнительного количества 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 2023 года развивало систему качественного обмена информацией с заинтересованными сторонами.

Основные направления деятельности Общества



Строительство жилья и объектов инженерной инфраструктуры

Всего в 2023 году Общество финансировало строительство 13 многоквартирных жилых домов общей площадью квартир 81 602,48 кв. м (1 506 квартир) и общей площадью встроенных нежилых помещений 892,40 кв. м (8 нежилых помещений).

При этом в отчетном году Обществом в качестве Заказчика-Застройщика введено в эксплуатацию **33 154,60 кв. м жилья (662 квартиры)** – 4 многоквартирных жилых дома в г.о. Саранск общей площадью жилья 29 992,40 кв. м (597 квартир) и 3 многоквартирных жилых дома в муниципальных районах Республики Мордовия общей площадью жилья 3 162,20 кв. м (65 квартир), что в общем итоге составило 126,47 % к уровню 2022г., в т.ч.:

- 4 многоквартирных жилых дома общей площадью жилья 29 992,40 кв. м (597 квартир) – в рамках реализации проекта «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»: площадки № 1а, 2а, 6, 7 по генплану;
- 3 многоквартирных жилых дома в муниципальных районах Республики Мордовия общей площадью жилья 3 162,20 кв. м (65 квартир) – жилые дома в г. Темников (пл. № 2), в с. Кочкурово, в р.п. Явас Зубово-Полянского района.

Всего за период 2023 года объем введенного в эксплуатацию Обществом жилья составил 17,43 % от общего объема ввода жилых домов предприятиями и организациями Республики Мордовия. При этом по данному показателю Общество в отчетном году заняло 2-е место в Республике Мордовия среди всех строительных организаций.

Таким образом, за период **с 2002 года по 2023 год** Обществом в качестве Заказчика-Застройщика **введено в эксплуатацию 661 897,01 кв. м** жилья (12 130 квартир).

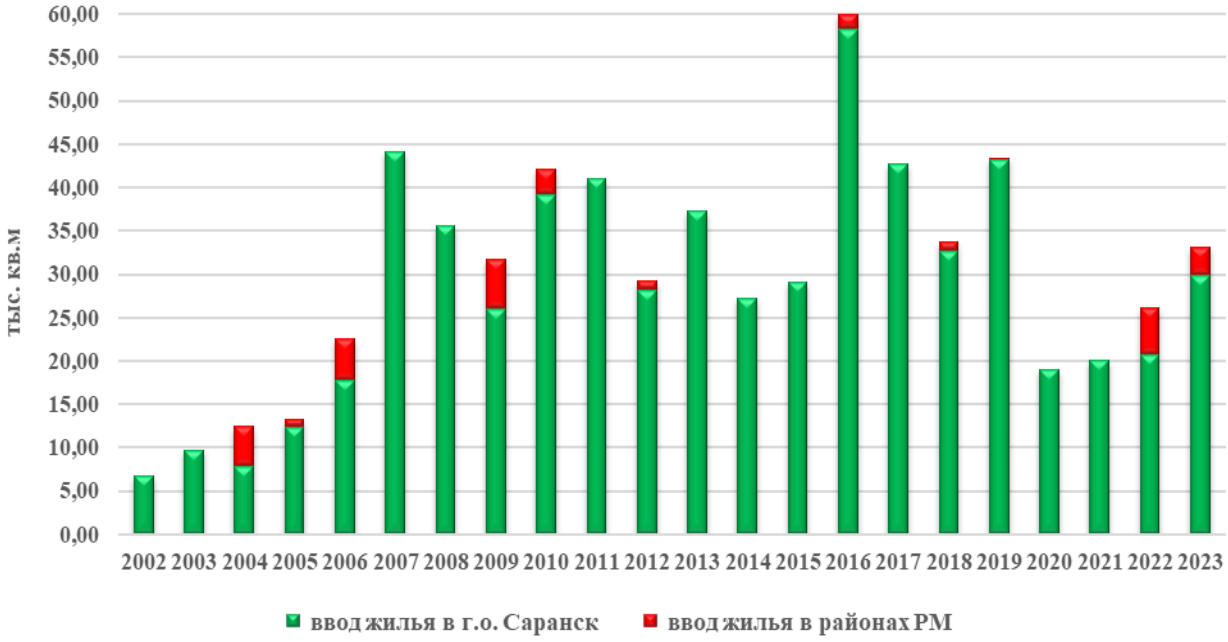


Рис. 9. Динамика ввода в эксплуатацию жилья АО «СЗ «МИК» в 2002г. - 2023г.

Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах в 2023 году представлена в таблице 1 и таблице 2.

Таблица 1

Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах в г.о. Саранск в 2023 году

Тип квартиры	Количество квартир, шт.	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий), кв. м	Удельный вес от общего объема ввода, %	Средняя площадь квартиры, кв. м
1-комнатные	296	11 531,20	38,45	38,96
2-комнатные	263	15 153,90	50,53	57,62
3-комнатные	38	3 307,30	11,02	87,03
ВСЕГО:	**597**	**29 992,40**	**100,00**	**50,24**

Таблица 2

Структура жилого фонда во введенных в эксплуатацию жилых домах в муниципальных районах Республики Мордовия в 2023 году

Тип квартиры	Количество квартир, шт.	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий), кв. м	Удельный вес от общего объема ввода, %	Средняя площадь квартиры, кв. м
1-комнатные	27	908,40	28,73	33,64
2-комнатные	24	1 243,40	39,32	51,81
3-комнатные	14	1 010,40	31,95	72,17
ВСЕГО:	**65**	**3 162,20**	**100,00**	**48,65**

Всего в строительство жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры, проведение инженерной подготовки территории застройки, технологическое присоединение к инженерным сетям, проведение инженерных изысканий, разработку и экспертизу проектно-сметной документации и прочие строительные работы в **2023 году было инвестировано 2 486,357 млн. рублей** (172,04 % к факту объема инвестиций в 2022 году).

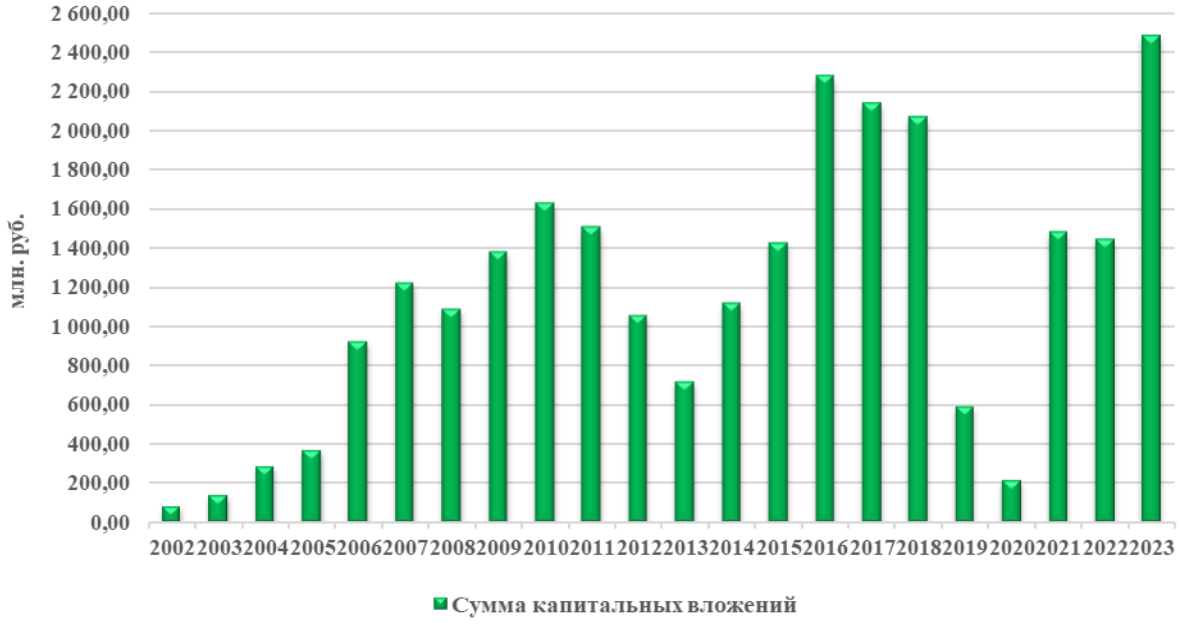


Рис. 10. Динамика финансирования строительства в 2002г. - 2023г.

Источниками финансирования капитальных вложений в отчетном году стали:

- 1 193,386 млн. рублей (48,00 %) – собственные средства Общества;
- 1 292,971 млн. рублей (52,00 %) – кредитные средства ПАО Сбербанк.

На 31 декабря 2023 года **доля незавершенного строительства** в структуре баланса Общества составила **3 055,027 млн. рублей** или 58,18 %, в т.ч.:

- 3 014,083 млн. рублей – незавершенное строительство жилых домов (доля в структуре баланса 57,40 %);
- 40,944 млн. рублей – незавершенное строительство объектов инженерной инфраструктуры (доля в структуре баланса 0,78 %).

Обществом в 2023 году осуществлялась реализация следующих 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 отчетном году осуществлялось строительство 10 жилых домов (пл. № 1а, 1б, 2а, 2б, 6, 7, 8, 9, 10, 11 по генплану) общей площадью 79 332,68 кв. м (1 441 квартира и 8 нежилых помещений).

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству данных объектов:

- площадка № 1а по генплану общей площадью квартир 7 046,50 кв. м (148 квартир) и площадью встроенных нежилых помещений 447,40 кв. м (4 нежилых помещения) – договор генерального подряда № 26.04.2023-СМР/1а от 28.04.2023г. заключен с ООО «НОВОТЭК».



Рис. 11. Жилой дом (площадка № 1а по генплану)

В целях финансирования строительства данного жилого дома 27.01.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 365,665 млн. рублей. Жилой дом введен в эксплуатацию 29.12.2023г.;

- площадка № 2а по генплану общей площадью квартир 7 047,30 кв. м (148 квартир) и площадью встроенных нежилых помещений 445,00 кв. м (4 нежилых помещения) – договор генерального подряда № 14.07.2022-СМР от 14.07.2022г. заключен с ООО «НОВОТЭК».



Рис. 12. Жилой дом (площадка № 2а по генплану)

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. Жилой дом введен в эксплуатацию 26.10.2023г.;

- площадка № 1б по генплану общей площадью квартир 8 119,59 кв. м (144 квартиры) – договор генерального подряда № 26.12.2022-СМР/1б от 26.12.2022г. заключен с ООО «НОВОТЭК».

В целях финансирования строительства данного жилого дома 02.06.2023г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 381,000 млн. рублей;

- площадка № 2б по генплану общей площадью квартир 8 119,59 кв. м (144 квартиры) – договор генерального подряда № 26.09.2022-СМР/2б от 26.09.2022г. заключен с ООО «НОВОТЭК».

В целях финансирования строительства данного жилого дома 06.06.2023г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 379,700 млн. рублей;



Рис. 13. «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 № 1а, 2а, 1б и 2б по генплану)» - ЖК «Квартет»

- площадка № 6 по генплану общей площадью квартир 10 025,50 кв. м (204 квартиры) – договор генерального подряда № 01.04.22-п от 01.04.2022г. заключен с ООО «ГРУППА РОСТР».



Рис. 14. Жилой дом (площадка № 6 по генплану)

В целях финансирования строительства данного жилого дома 30.05.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 453,392 млн. рублей. Жилой дом введен в эксплуатацию 17.11.2023г.;

- площадка № 7 по генплану общей площадью квартир 5 873,10 кв. м (97 квартир) – договор генерального подряда № 18.05.22-п от 18.05.2022г. заключен с ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия».



Рис. 15. Жилой дом (площадка № 7 по генплану)

В целях финансирования строительства данного жилого дома 22.09.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 290,879 млн. рублей. Жилой дом введен в эксплуатацию 29.12.2023г.;

- площадка № 8 по генплану общей площадью квартир 4 969,20 кв. м (84 квартиры) – договор генерального подряда № 23.09.22-П от 23.09.2022г. заключен с ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия».

В целях финансирования строительства данного жилого дома 23.12.2022г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 251,929 млн. рублей. Жилой дом введен в эксплуатацию 29.03.2024г.;

- площадка № 9 по генплану общей площадью квартир 5 867,48 кв. м (97 квартир) – договор генерального подряда № 12.12.22-СМР/9 от 12.12.2022г. заключен с ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия».

В целях финансирования строительства данного жилого дома 19.07.2023г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 280,722 млн. рублей;

- площадка № 10 по генплану общей площадью квартир 4 959,49 кв. м (84 квартиры) – договор генерального подряда № 27.02.23-СМР/10 от 27.02.2023г. заключен

с ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия».

В целях финансирования строительства данного жилого дома 19.07.2023г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 250,500 млн. рублей;

- площадка № 11 по генплану общей площадью квартир 16 168,29 кв. м (303 квартиры) – договор генерального подряда № 23.09.2023-СМР11 от 23.09.2023г. заключен с ООО «НОВОТЭК».

В целях финансирования строительства данного жилого дома 12.03.2024г. с ПАО Сбербанк заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на условиях проектного финансирования с кредитным лимитом в сумме 915,070 млн. рублей.



Рис. 16. «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 № 6, 7, 8, 9, 10 и 11 по генплану)» - ЖК «Гармония»

Кроме того, в 2023 году завершено строительство 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. Инженерные сети. Сети электроснабжения. 2 этап строительства» (генеральный подрядчик ООО «СК-КРОНА», общая стоимость работ по договору составила 42,225 млн. рублей). Финансирование строительства данного объекта осуществлялось в полном объеме за счет собственных средств Общества.

2. «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».

В 2023 году Обществом по итогам конкурентной процедуры заключен договор генерального подряда № 14.04.23-ИПТ от 14.04.2023г. с ООО «АЛЬТА СТРОЙ» на выполнение комплекса строительно-монтажных работ по проведению инженерной подготовки территории 3-го микрорайона (общая стоимость всех работ по договору 184,298 млн. рублей). Финансирование работ по договору осуществляется в полном объеме за счет собственных средств Общества.

3. Реализация проектов жилищного строительства в муниципальных районах Республики Мордовия.

В отчетном году построены 3 многоквартирных жилых дома в муниципальных районах Республики Мордовия общей площадью жилья 3 162,20 кв. м (65 квартир) – в г. Темников (пл. № 2), в с. Кочкурово, в р.п. Явас Зубово-Полянского района.

По итогам проведения конкурентных процедур были определены генеральные подрядчики по строительству данных объектов:

- многоквартирный жилой дом в г. Темников (пл. № 2) общей площадью жилья 1 574,30 кв. м (29 квартир) – ООО «Строительная компания «Инсар Мордовия» по договору генерального подряда № Т2-23 от 30.11.2022г.

Жилой дом в г. Темников (пл. № 2) введен в эксплуатацию 01.12.2023г.;



Рис. 17. «Многоквартирный жилой дом в г. Темников (пл. № 2)»

- многоквартирный жилой дом в р.п. Явас Зубово-Полянского района общей площадью жилья 984,90 кв. м (24 квартиры) – ООО «СМУ 28» по договору генерального подряда № Я-2 от 27.06.2023г.;

Жилой дом в р.п. Явас Зубово-Полянского района введен в эксплуатацию 01.11.2023г.;



Рис. 18. «Многоквартирный жилой дом в р.п. Явас Зубово-Полянского района»

- многоквартирный жилой дом в с. Кочкурово общей площадью жилья 603,00 кв. м (12 квартир) – ООО «СМУ 28» по договору генерального подряда № К2-23 от 13.03.2023г.

Жилой дом в с. Кочкурово введен в эксплуатацию 14.08.2023г.



Рис. 19. «Многоквартирный жилой дом в с. Кочкурово»

При этом следует отметить, что 64 квартиры в данных жилых домах реализованы в собственность соответствующих муниципальных образований Республики Мордовия по муниципальным контрактам, заключенным в 2022г. – 2023г., в том числе:

- 59 квартир распределены администрациями муниципальных образований переселенцам из аварийного жилья в рамках реализации подпрограммы «Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу»;
- 5 квартир распределены администрациями муниципальных образований детям-сиротам в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия».

Финансирование строительства объектов в муниципальных районах Республики Мордовия осуществлялось в полном объеме за счет собственных средств Общества.

Управление недвижимостью

Всего в 2023 году было заключено 92 договора купли-продажи на приобретение 92 квартир общей площадью 4 976,00 кв. м на сумму 329,481 млн. рублей.

Сравнительный анализ реализации квартир по договорам купли-продажи за 2021 - 2023 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, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков, млн. руб.
2021	73	6 975,94	308, 291	127,585	13,313	17,328	150,065
2022	191	9 820,40	668,810	251,921	28,089	20,949	367,851
2023	92	4 976,00	329,481	111,327	15,168	12,674	190,312

Средневзвешенная цена реализации квартир по договорам купли-продажи в 2023 году составила 66 214 руб./кв. м, уменьшившись на 2,77 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2022 году (68 104 руб./кв. м).

Всего за отчетный год было заключено 849 договоров участия в долевом строительстве жилых домов на приобретение 845 квартир общей площадью 46 682,21 кв. м на общую сумму 3 654,016 млн. рублей и 4 нежилых помещений общей площадью 446,88 кв. м на общую сумму 34,692 млн. рублей.

Сравнительный анализ реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов за 2021 - 2023 годы по источникам финансирования представлен в таблице 4.

Таблица 4

Год реализации	Количество реализованных квартир, шт.	Общая площадь реализованных квартир, кв. м	Стоимость реализованных квартир, млн. руб.	в том числе структура оплаты:			
				собственные средства, млн. руб.	средства МСК, млн. руб.	социальные выплаты, млн. руб.	кредиты банков, млн. руб.
2021	490	24 950,66	1 315,844	574,471	33,426	4,237	703,710
2022	239	12 260,78	820,133	259,199	28,700	2,878	529,356
2023	845	46 682,21	3 654,016	1 129,189	145,119	8,738	2 370,970

Средневзвешенная цена реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов в 2023 году составила 78 274 руб./кв. м, увеличившись на 16,98 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2022 году (66 911 руб./кв. м).

По итогам 2023 года на приобретение физическими лицами квартир Общества коммерческими банками было выдано 808 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 2 561,282 млн. рублей, что на 1 664,075 млн. рублей (в 2,85 раза) больше уровня 2022 года (897,207 млн. рублей).

Кроме того, в течение 2023 года 34 квартиры общей площадью 1 324,10 кв. м на сумму 72,894 млн. рублей реализованы в собственность муниципальных образований Республики Мордовия по муниципальным контрактам, в том числе:

- 7 квартир распределены администрациями муниципальных образований переселенцам из аварийного жилья в рамках реализации подпрограммы «Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу»;
- 27 квартир распределены администрациями муниципальных образований детям-сиротам в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия».

Средневзвешенная цена реализации квартир по муниципальным контрактам в 2023 году составила 55 052 руб./кв. м (уменьшившись на 2,11 % по сравнению со средневзвешенной ценой в 2022 году – 56 241 руб./кв. м), что на 16,86 % ниже средневзвешенной цены реализации квартир по договорам купли-продажи (66 214 руб./кв. м) и на 29,67 % ниже средневзвешенной цены реализации имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве жилых домов (78 274 руб./кв. м).

Сравнительный анализ реализации квартир по муниципальным контрактам за 2023 год по муниципальным районам Республики Мордовия представлен в таблице 5.

Таблица 5

Наименование населенного пункта Республики Мордовия	«Переселение граждан из домов, признанных аварийными и подлежащими сносу»			«Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из их числа в Республике Мордовия»		
	количество квартир, шт.	общая площадь квартир, кв. м	стоимость квартир, млн. руб.	количество квартир, шт.	общая площадь квартир, кв. м	стоимость квартир, млн. руб.
г.о. Саранск	-	-	-	15	628,80	31,980
г. Краснослободск	-	-	-	6	202,90	12,851
г. Темников	-	-	-	3	105,90	6,426
с. Кочкурово	-	-	-	1	39,70	2,069
р.п. Явас	7	277,90	15,285	2	68,90	4,284
ВСЕГО:	**7**	**277,90**	**15,285**	**27**	**1 046,20**	**57,610**

В течение отчетного года Обществу поступала арендная плата по сданным в аренду инженерным сетям, общая сумма в итоге составила 28 307,02 тыс. рублей, в т.ч.:

- сети теплоснабжения (арендатор ПАО «Т ПЛЮС» – договор аренды от 24.05.2019г. 8-ми сетей теплоснабжения на срок до 31.10.2022г., 30.09.2024г., 28.02.2026г, 31.07.2026г., 31.05.2027г. и 31.10.2027г. с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 218 795,77 тыс. рублей) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2023 год составила 21 270,58 тыс. рублей;

В соответствии с договором купли-продажи от 19.07.2019г. 2 объекта сетей теплоснабжения, по которым срок аренды закончился 31.10.2022г., выкуплены ПАО «Т ПЛЮС», общая выкупная стоимость составила 1 149,66 тыс. рублей.

- сети электроснабжения (арендатор АО ТФ «ВАТТ» – договор аренды от 30.07.2019г. 2-х сетей электроснабжения на срок до 31.07.2032г. и 30.06.2034г. с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 43 680,07 тыс. рублей) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2023 год составила 3 156,01 тыс. рублей;
- сети электроснабжения (арендатор АО ТФ «ВАТТ» – договор аренды от 01.10.2022г. сетей электроснабжения на срок до 31.12.2036г. с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 42 163,28 тыс. рублей) – сумма фактически уплаченных арендных платежей за 2023 год составила 3 880,43 тыс. рублей.

Кроме того, с АО ТФ «ВАТТ» 30.09.2023г. заключен договор аренды недвижимого имущества на объект «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. Инженерные сети. Сети электроснабжения. 2 этап строительства» на срок с 01.02.2024г. по 31.12.2038г. с установлением платы за весь срок аренды в общей сумме 50 032,73 тыс. руб. Оплата по данному договору аренды со стороны АО ТФ «ВАТТ» началась с марта 2024 года.

Также в отчетном году с ООО «Перерабатывающая компания «Вершина» 21.09.2023г. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, а именно: здания котельной № 1 АБЦ общей площадью 289,90 кв. м и земельного участка общей площадью 1 226,00 кв. м на общую сумму 2 777,78 тыс. рублей с рассрочкой платежа до 31.08.2024г. – сумма фактически полученных платежей за 2023 год составила 934,93 тыс. рублей (вся сумма по договору оплачена досрочно в апреле 2024 года).

По итогам проведенного 08.12.2023г. аукциона № А2026-15/2023 Обществом приобретены находящиеся в федеральной собственности объекты недвижимого имущества

в целях дальнейшего строительства многоквартирного жилого комплекса, а именно: нежилое здание общей площадью 1 416,20 кв. м и земельный участок общей площадью 5 040,00 кв. м, расположенные по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Полежаева, д. 143, общая стоимость имущества составила 110 277,75 тыс. рублей. Приобретение данных объектов было осуществлено в полном объеме за счет собственных средств Общества.

Сопровождение ипотечных активов

Выдача ипотечных жилищных займов за счет средств АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» в 2023 году не осуществлялась. Соответственно, в 2023 году не осуществлялась и деятельность по рефинансированию закладных в АО «ДОМ.РФ» / АО «Банк ДОМ.РФ».

В течение 2023 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 31.12.2023г. 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 7,273 млн. рублей, в т.ч.:

- 4 займа, выданных Обществом на строительство индивидуальных жилых домов, с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 0,587 млн. рублей;
- 19 займов, выданных Обществом на приобретение жилья с оформлением закладных, но не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 6,686 млн. рублей.

Доход Общества в 2023 году в виде процентов по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составил 0,806 млн. рублей.

Кроме того, в течение 2023 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 31.12.2023г. в сумме 119,783 млн. рублей, в т.ч.:

- 379 займов с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 69,073 млн. рублей;
- 5 кредитных обязательств, выданных банками, выкупленных Обществом и реализованных дочерней компании, с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 0,174 млн. рублей;
- 173 займов с оформлением закладных, не рефинансированных в АО «ДОМ.РФ», с совокупным остатком ссудной задолженности в сумме 50,536 млн. рублей.

Доход ООО «СЗ «МИК-СТРОЙ» в 2023 году в виде процентов по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям составил 11,104 млн. рублей.

Всего в 2023 году в АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» по вопросам получения поддержки и справок обратился 251 заемщик, в т.ч.:

- 1 – на предоставление «ипотечных каникул» в связи со снижением совокупного семейного дохода заемщиков;
- 1 – на предоставление отсрочки на период службы лицам, призванным на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, и лицам, принимающим участие в специальной военной операции;
- 1 – на выплату средств государственной поддержки семей, имеющих детей;
- 6 – по вопросу реструктуризации задолженности и заключению Соглашений по погашению задолженности;
- 65 – на прекращение ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости;
- 177 – на выдачу справок, из них:
  - ✓ 81 – о выплаченных процентах;
  - ✓ 17 – об остатке ссудной задолженности;
  - ✓ 18 – по наличию/отсутствию просроченной задолженности;
  - ✓ 61 – об исполнении обязательств.

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

Величина кредитного портфеля Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 801,538 млн. рублей, что на 44,34 % ниже уровня аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2022 года – 1 439,998 млн. рублей).

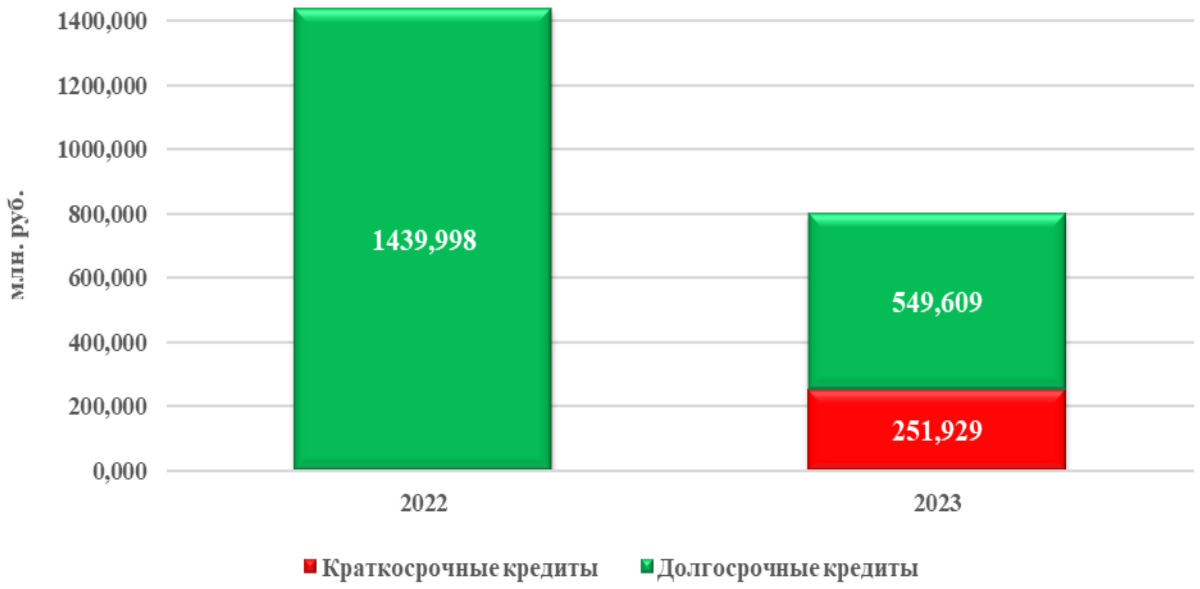


Рис. 20. Структура кредитного портфеля АО «СЗ «МИК» в 2022г. - 2023г.

Краткосрочные кредиты в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составили 251,929 млн. рублей (договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 8 по генплану 4-го микрорайона).

Общая сумма долгосрочных кредитов в структуре баланса Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 549,609 млн. рублей (договоры об открытии невозобновляемых кредитных линий с ПАО Сбербанк на финансирование строительства площадок № 9, № 10, № 1б, № 2б по генплану 4-го микрорайона).

Вследствие неоднократного увеличения в 2023 году Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки (с 7,50 % до 16,00 % годовых) и ужесточения требований кредитных организаций (в т.ч. ПАО Сбербанк) к уровню собственных вложений застройщиков до начала проектного кредитования в 2023 году увеличилась средняя доля собственных средств Общества в бюджетах реализуемых проектов до 23,47 % (доля собственных средств в бюджетах реализуемых проектов в 2021 году – 10,65 %, в 2022 году – 18,10 %).

В течение 2023 года на финансирование строительства многоквартирных жилых домов Обществом направлено кредитных средств в общем объеме 1 292,971 млн. рублей (в т.ч. кредитные средства, размещенные в 2022 году на аккредитивные счета), из них:

- 92,599 млн. рублей – на финансирование строительства пл. № 2а в 4-м мкр-не;
- 176,030 млн. рублей – на финансирование строительства пл. № 1а в 4-м мкр-не;
- 380,637 млн. рублей – на финансирование строительства пл. № 6 в 4-м мкр-не;
- 165,826 млн. рублей - на финансирование строительства пл. № 7 в 4-м мкр-не;
- 160,602 млн. рублей - на финансирование строительства пл. № 8 в 4-м мкр-не;
- 105,979 млн. рублей - на финансирование строительства пл. № 1б в 4-м мкр-не;
- 162,817 млн. рублей - на финансирование строительства пл. № 2б в 4-м мкр-не;
- 42,365 млн. рублей - на финансирование строительства пл. № 9 в 4-м мкр-не;
- 6,116 млн. рублей - на финансирование строительства пл. № 10 в 4-м мкр-не.

Кроме того, в 2023 году Обществом погашено кредитов на общую сумму 1 424,998 млн. рублей (полное досрочное исполнение обязательств в течение 2023 года за счет раскрытия счетов эскроу после ввода объектов в эксплуатацию), в т.ч.:

- 365,665 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 1а в 4-м мкр-не (договор №420B000EJ об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.01.2022г.);
- 315,062 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 2а в 4-м мкр-не (договор № НКЛ-1497 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.09.2021г.);
- 453,392 млн. рублей – кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 6 в 4-м мкр-не (договор №420B00532 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2022г.);
- 290,879 млн. рублей - кредит ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 7 в 4-м мкр-не (договор №420B009MUMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.09.2022г.).

В итоге кредитная нагрузка АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» за 2023 год уменьшилась на 638,46 млн. рублей.

Эффективные процентные ставки по погашенным в течение 2023 года банковским

кредитам приведены в таблице 6.

Таблица 6

Наименование Объекта	Реквизиты кредитного договора	Эффективная процентная ставка, % годовых	Примечание
пл. № 1а по генплану 4-й мкр-н	№420B000EJ от 27.01.2022г.	2,81	Кредитные договоры об открытии невозобновляемых кредитных линий заключены на льготных условиях 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»
пл. № 2а по генплану 4-й мкр-н	№НКЛ-1497 от 21.09.2021г.	1,21	
пл. № 6 по генплану 4-й мкр-н	№420B00532 от 30.05.2022г.	1,28	
пл. № 7 по генплану 4-й мкр-н	№420B009MUMF от 22.09.2022г.	1,12	Кредитный договор об открытии невозобновляемой кредитной линии заключен на общих условиях кредитования.

Всего в 2023 году Обществом по всем погашенным кредитным договорам было уплачено процентов в общей сумме 9,713 млн. рублей (в соответствии с условиями действующих кредитных договоров установлена отсрочка уплаты процентов до ввода объектов в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу, открытых у Банка-кредитора участниками долевого строительства в рамках каждого Проекта), в т.ч.:

- 6,835 млн. рублей – по кредиту ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 1а в 4-м мкр-не (договор № 420B000EJ об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.01.2022г.);
- 0,618 млн. рублей – по кредиту ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 2а в 4-м мкр-не (договор № НКЛ-1497 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.09.2021г.);
- 1,509 млн. рублей – по кредиту ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 6 в 4-м мкр-не (договор № 420B00532 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 30.05.2022г.);
- 0,751 млн. рублей – по кредиту ПАО Сбербанк на финансирование строительства пл. № 7 в 4-м мкр-не (договор № 420B009MUMF об открытии невозобновляемой кредитной линии от 22.09.2022г.).

Кадровая и социальная политика

Численный состав работников Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года составил 70 человек, что на 18,64 % выше уровня аналогичного периода прошлого года (по состоянию на 31 декабря 2022 года – 59 человек), в том числе:

- 15 человек – работают в Обществе 10 лет и более;
- 18 человек – работают в Обществе 5 лет и более;
- 23 человека – работают в Обществе 1 год и более;
- 14 человек – работают в Обществе менее 1 года.

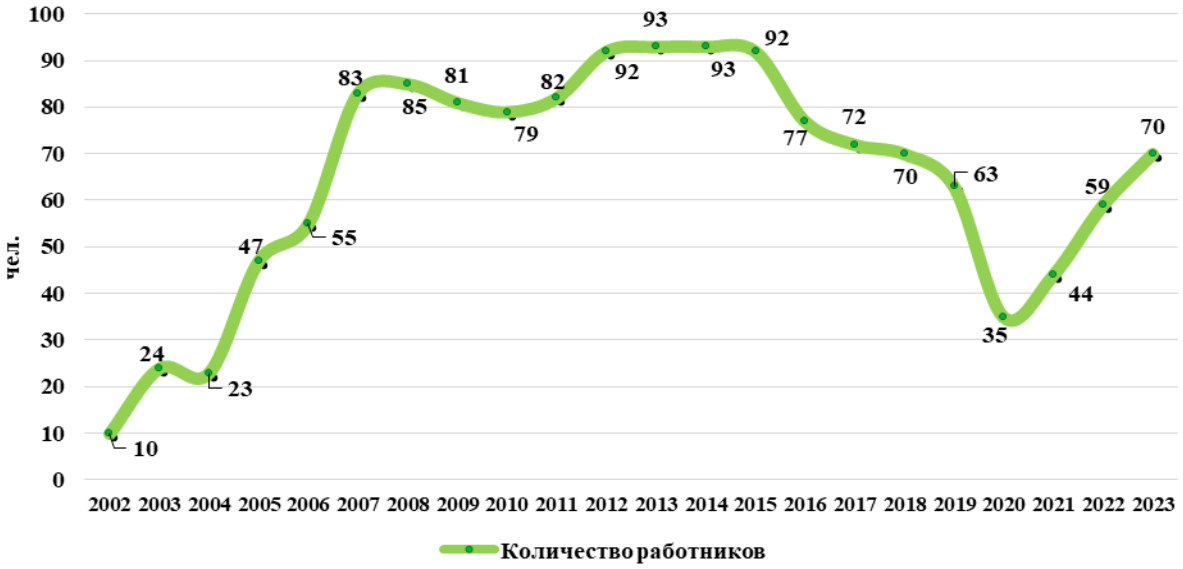


Рис. 21. Динамика численности работников АО «СЗ «МИК» за 2002г. - 2023г.

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

В 2023 году за большой вклад в развитие предприятия и строительной отрасли в целом сотрудники Общества были представлены к наградам:

- Благодарность АО «СЗ «МИК» - 1 человек;
- Почетная грамота АО «СЗ «МИК» - 8 человек;
- Почетная грамота Министерства строительства РМ – 3 человека;
- Почетная грамота Госсобрания РМ – 1 человек;
- Благодарность Правительства РМ – 1 человек;
- Почетная грамота РМ – 1 человек;
- Благодарность СРО – 3 человека;
- Благодарность НОПРИЗ – 2 человека.

В целях повышения квалификации сотрудников и деловой репутации Общества, а также улучшения качества работы в Обществе действует Положение «Об обучении сотрудников «АО «СЗ «МИК», в соответствии с которым на каждый календарный год утверждается план и бюджет обучения. По итогам проведенных индивидуальных обучений формируется корпоративная база знаний, доступная всем сотрудникам Общества.

В 2023 году в рамках внутреннего и внешнего обучения организовано:

- внедрение в Обществе сервис-платформы «Битрикс»;
- обучение и проверка знаний по охране труда руководителей и специалистов;
- обучение по программе пожарно-технического минимума работников;
- обучение водителей приемам оказания первой помощи пострадавшим;
- повышение квалификации сотрудников по программам:
  - ✓ «Управление строительным проектом. Эффективная организация строительного производства»;
  - ✓ «Линейные объекты. Особенности землепользования и размещения»;
  - ✓ «Строительный контроль и управление качеством в строительстве»;

- ✓ «Бюджет строительного проекта: от идеи проекта до сдачи объекта в эксплуатацию»;
- ✓ «Scad Office. Инженерный курс (расчет ЖБК)»;
- ✓ «Обучение BIM - системе комплексного проектирования Renga»;
- ✓ «Взаимоотношения заказчика и подрядчика на всех этапах реализации строительных контрактов»;
- ✓ «Linux. Уровень 4. Интеграция с корпоративными решениями Microsoft»;
- ✓ «Повышение квалификации в области организации закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- ✓ «Изменения в бухгалтерском учете: сложные вопросы применения новых норм в 2023 году»;
- ✓ «Курс повышения квалификации директора по персоналу»;
- ✓ «Финансовый директор. Управление финансами организации»;
- ✓ «ХОЛДИНГИ: новое в правовом регулировании. Особенности корпоративного управления в группах компаний»;
- ✓ «Юрист по сопровождению строительства»;
- ✓ «Интенсив для отдела продаж»;
- ✓ «Кадровая неделя-2023. Актуальные вопросы, последние изменения в трудовом законодательстве, практические примеры».

Ежегодно в Обществе особое внимание уделяется внутрикорпоративным PR-мероприятиям. Традиционно в 2023 году совместно с коллективом были проведены мероприятия: «Поздравление с Днем защитника Отечества», «Поздравление с Международным женским днем», «Поздравление с Днем строителя», «Встреча Нового 2024 года».

Результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества



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 7

Структура баланса АО «СЗ «МИК» в 2022г. – 2023г.

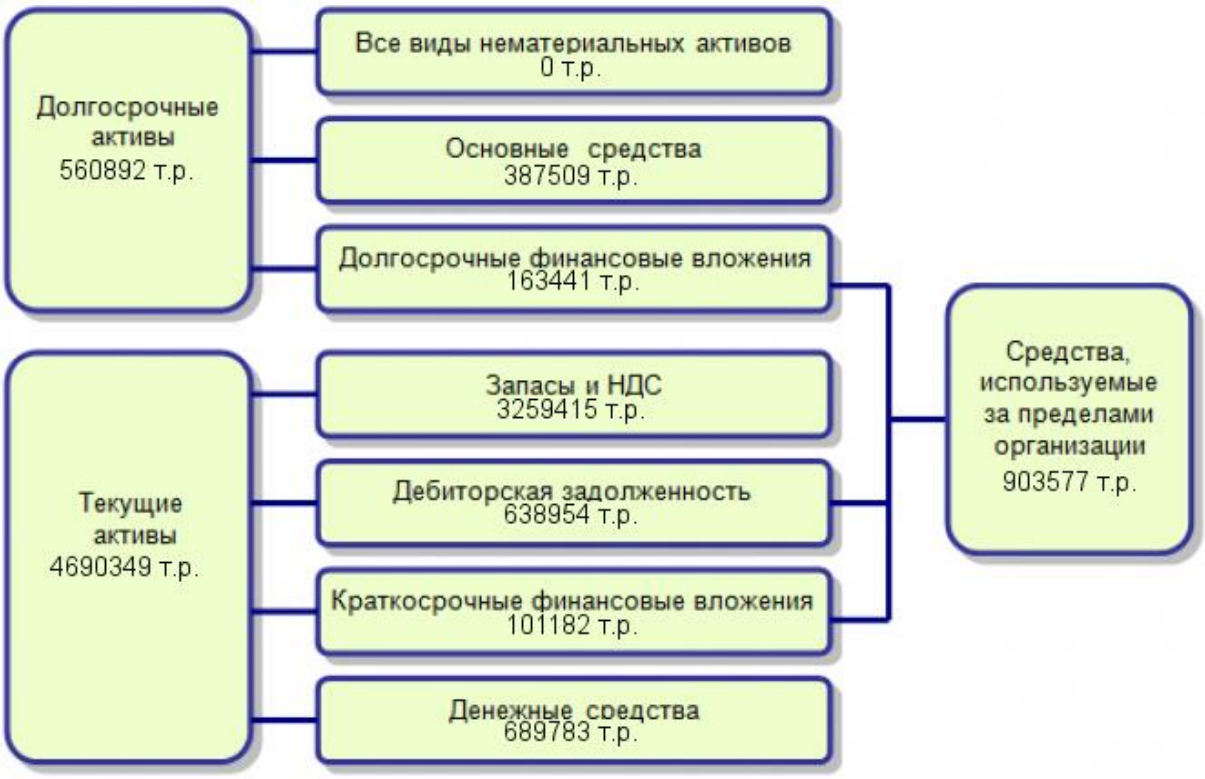
Наименование показателя	Код строки	Сумма тыс. руб.		Изменение	
		01.01.2023	01.01.2024	тыс. руб.	%
1	2	3	4	5	6
1. Внеоборотные активы					
1.1. Нематериальные активы	1110	-	-	-	-
1.2. Основные средства	1150	1 129 578	387 509	-742 069	-65,69
в том числе: Объекты незавершенного строительства		856 139	40 944	-815 195	-95,22
1.3. Доходные вложения в материальные ценности	1160	8 197	6 219	-1 978	-24,13
1.4. Финансовые вложения	1170	158 160	157 222	-938	-0,59
1.5. Отложенные налоговые активы	1180	13 379	9 942	-3 437	-25,69
ИТОГО по разделу 1	*1100*	*1 309 315*	*560 892*	*-748 423*	*-57,16*
2. Оборотные активы					
2.1. Запасы	1210	308 104	3 236 798	2 928 694	в 10,6 р.>
в том числе: Незавершенное строительство жилых домов		-	3 014 083	-	-
2.2. НДС по приобретенным ценностям	1220	-	22 617	22 617	-
2.3. Дебиторская задолженность	1230	615 017	638 954	23 937	3,89
2.4. Краткосрочные финансовые вложения	1240	640 069	101 182	-538 887	-84,19
2.5. Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	964 844	689 783	-275 061	-28,51
в том числе: Аккредитив		924 189	315 131	-609 058	-65,90
2.6. Прочие оборотные активы	1260	1 817	1 015	-802	-44,14
ИТОГО по разделу 2	*1200*	*2 529 850*	*4 690 349*	*2 160 499*	*85,40*
ИМУЩЕСТВО, всего	***1600***	***3 839 164***	***5 251 241***	***1 412 077***	***36,78***
3. Собственный капитал и резервы					
3.1. Уставный капитал	1310	1 931 873	1 931 873	-	-
3.2. Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-	-
3.3. Добавочный капитал	1350	6 563	6 563	-	-
3.4. Резервный капитал	1360	80 332	83 385	3 053	3,80

1	2	3	4	5	6
3.5. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	135 015	151 505	16 490	12,21
ИТОГО по разделу 3	*1300*	*2 153 783*	*2 173 326*	*19 543*	*0,91*
4. Долгосрочные обязательства					
4.1. Заемные средства	1410	1 439 998	549 609	-890 389	-61,83
4.2. Отложенные налоговые обязательства	1420	7 376	6 304	-1 072	-14,53
4.3. Прочие обязательства	1450	3 519	52 604	49 085	в 14,9 р.>
ИТОГО по разделу 4	*1400*	*1 450 892*	*608 517*	*-842 375*	*-58.06*
5. Краткосрочные обязательства					
5.1. Заемные средства	1510	6 753	255 678	248 925	в 37,9 р.>
5.2. Кредиторская задолженность	1520	168 320	2 116 812	1 948 492	в 12,6 р.>
5.3. Доходы будущих периодов	1530	8 046	6 004	-2 042	-25,38
5.4. Оценочные обязательства	1540	51 370	89 611	38 241	74,44
5.5. Прочие обязательства	1550	-	1 294	1 294	-
ИТОГО по разделу 5	*1500*	*234 489*	*2 469 398*	*2 234 909*	*в 10,5 р.>*
ИСТОЧНИКИ ИМУЩЕСТВА, всего	***1700***	***3 839 164***	***5 251 241***	***1 412 077***	***36,78***
Заемный капитал, всего	**1400+1500**	**1 685 381**	**3 077 915**	**1 392 534**	**82,62**
Собственные оборотные средства, всего	**1300-1100**	**844 468**	**1 612 434**	**767 966**	**90,94**

Анализ состава и структуры баланса позволяет дать положительную оценку финансовому состоянию организации, но в тоже время выделить следующие тенденции:

- заемный капитал организации превышает собственный;
- темп роста собственного капитала ниже, чем темп роста заемного;
- темп роста кредиторской задолженности значительно превышает темп роста дебиторской задолженности.

Анализ структуры актива баланса по состоянию на 01.01.2024г.:



В анализируемом периоде произошло снижение уровня внеоборотных активов, что обусловлено прежде всего особенностями принципов ведения бухгалтерского учета в организации: переносом показателя «Незавершенное строительство жилых домов» из состава строки 1150 «Основные средства» раздела 1 «Внеоборотные активы» бухгалтерского баланса в состав строки 1210 «Запасы» раздела 2 «Оборотные активы».

Оборотные активы организации формировались в основном за счет запасов, дебиторской задолженности, денежных средств. Незначительную величину в составе оборотных средств составили НДС по приобретенным ценностям, краткосрочные финансовые вложения, прочие оборотные активы.

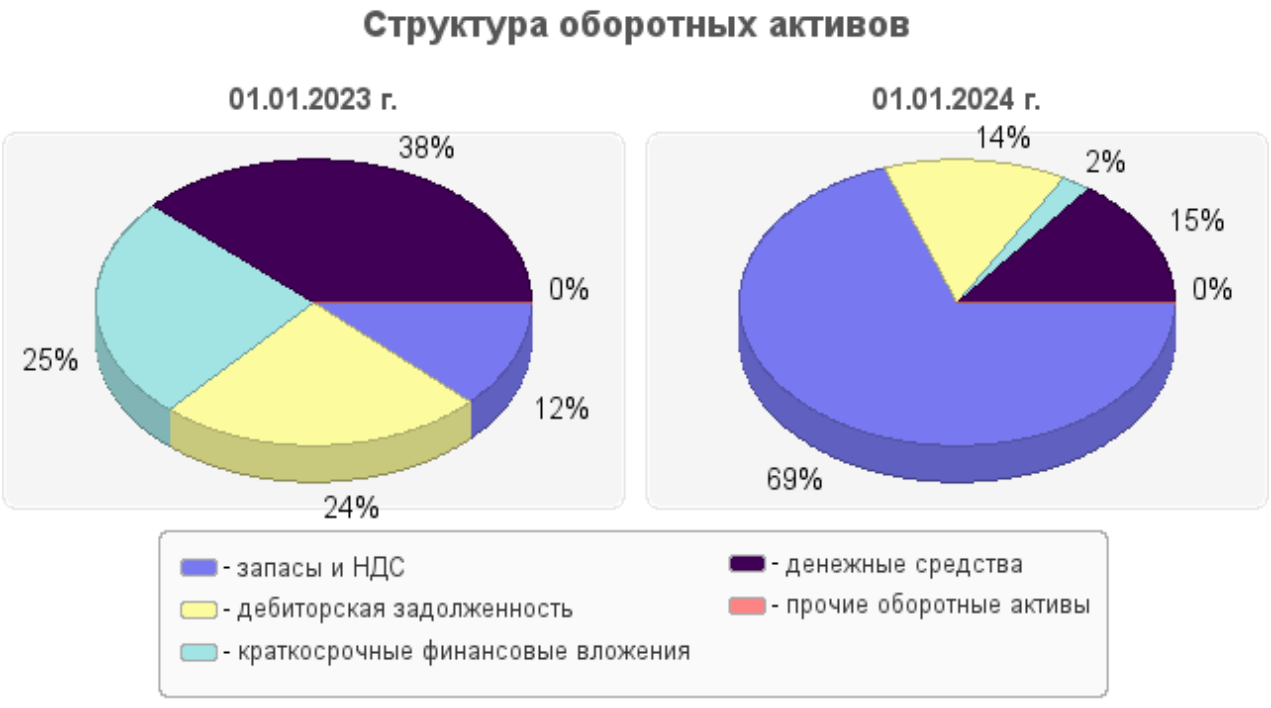
Стоимость запасов на конец отчетного года увеличилась на 2 928 694 тыс. руб. и составила 3 236 798 тыс. руб. преимущественно за счет перевода стоимости объектов незавершенного строительства жилых домов из состава строки 1150 «Основные средства» раздела 1 в состав строки 1210 «Запасы» раздела 2 формы бухгалтерской отчетности «Бухгалтерский баланс».

Дебиторская задолженность по состоянию на 01.01.2024г. возросла на 23 937 тыс. руб. или 3,89 % и составила 638 954 тыс. руб. Таким образом, за исследуемый период увеличилось отвлечение средств из оборота организации, возросло косвенное кредитование предприятий-контрагентов.

В структуре баланса как на начало, так и на конец периода присутствовали краткосрочные финансовые вложения. В течение анализируемого периода их уровень снизился на 538 887 тыс. руб.

Сумма денежных средств и денежных эквивалентов организации (строка 1250 бухгалтерского баланса) по состоянию на 01.01.2024г. снизилась на 275 061 тыс. руб. по сравнению с величиной на 01.01.2023г. и составила 689 783 тыс. руб. за счет уменьшения остатка привлеченных кредитных средств, размещенных на аккредитивных счетах (на 609 058 тыс. руб.). Таким образом, сумма собственных денежных средств Общества на расчетных счетах по состоянию на 01.01.2024г. увеличилась на 333 997 тыс. руб. по сравнению с уровнем на начало отчетного года.

В исследуемом периоде организацией использовались прочие оборотные активы.



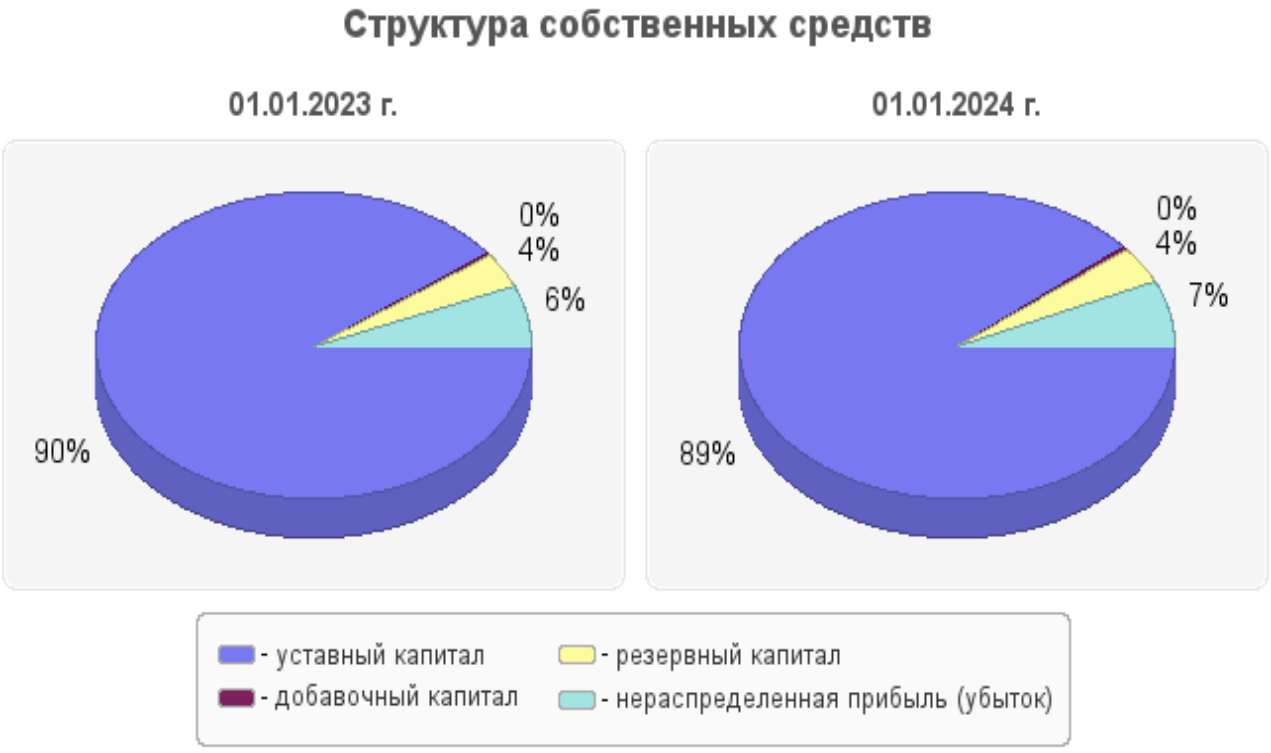
Как следует из схемы, характеризующей структуру активов АО «СЗ «МИК», в начале и в конце анализируемого периода часть средств организации отвлечена. При этом за анализируемый период их сумма снизилась на 517 866 тыс. руб. и составила 903 577 тыс. руб.

Анализ структуры пассива баланса по состоянию на 01.01.2024г.:



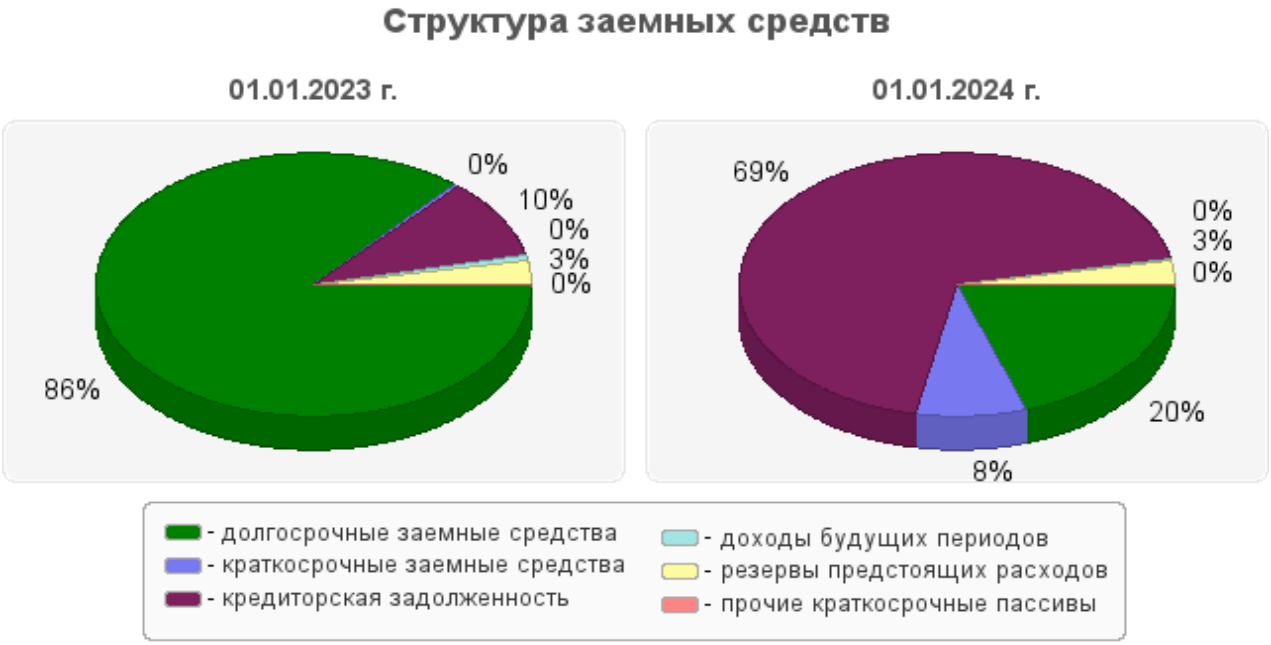
Как следует из приведенной схемы, пассив баланса по состоянию на 01.01.2024г. состоял из капитала и резервов, долгосрочных обязательств, краткосрочных обязательств. При этом собственный капитал составлял 41,39 % от общей стоимости источников имущества организации, долгосрочные обязательства находились на уровне 11,59 % от стоимости имущества, удельный вес краткосрочных обязательств составил 47,02 %.

В конце анализируемого периода в составе собственного капитала организации выделялись уставный капитал, добавочный капитал, резервный капитал, нераспределенная прибыль.



Уставный и добавочный капиталы организации оставались неизменными на всем интервале исследования. Также в структуре баланса присутствовал резервный капитал, стоимость которого возросла на 3 053 тыс. руб. и составила 83 385 тыс. руб. Как на начало, так и на конец исследуемого периода в структуре баланса предприятия присутствовала нераспределенная прибыль. При этом ее уровень возрос на 16 490 тыс. руб. и составил 151 505 тыс. руб.

Заемные средства предприятия как на начало, так и на конец периода состояли из долгосрочных и краткосрочных обязательств. Долгосрочные обязательства за период анализа снизились на 842 376 тыс. руб. и составили 608 517 тыс. руб. или 41,94 % от их первоначального уровня. В структуре долгосрочных обязательств на начало периода присутствовали долгосрочные заемные средства, уровень которых составлял 99,25 % от общей суммы долгосрочных обязательств, отложенные налоговые обязательства, прочие долгосрочные обязательства. В конце периода долгосрочные обязательства состояли из долгосрочных заемных средств на 90,32 %, отложенных налоговых обязательств на 1,04 %, прочих долгосрочных обязательств на 8,64 %.



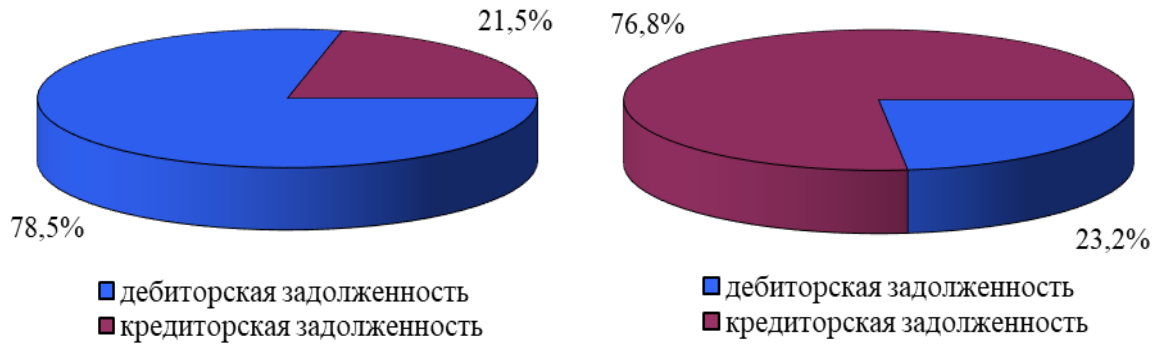
По строке 1510 бухгалтерского баланса (краткосрочные заемные средства) – сумма заемных средств на 01.01.2024г. возросла по сравнению с положением на 01.01.2023г. на 248 925 тыс. руб. и составила 255 678 тыс. руб., что обусловлено переводом из долгосрочных заемных средств в краткосрочные заемные средства кредитной линии ПАО Сбербанк на финансирование строительства жилого дома (площадка № 8 в 4-м микрорайоне). Сумма кредиторской задолженности на 01.01.2024г. возросла по сравнению с положением на 01.01.2023г. на 1 948 491 тыс. руб. и составила 2 116 811 тыс. руб. По состоянию на 01.01.2024г. наблюдался высокий удельный вес кредиторской задолженности. Ее сумма составила 40,31 % от общей стоимости имущества предприятия.

В исследуемом периоде произошло изменение соотношения дебиторской и кредиторской задолженности. По состоянию на 01.01.2023г. дебиторская задолженность превышала кредиторскую на 265,4 %, а по состоянию на 01.01.2024г. кредиторская задолженность стала выше дебиторской на 231,3 %. Значительный рост величины кредиторской задолженности по состоянию на 01.01.2024г. (в 12,6 раза выше уровня на начало отчетного года) объясняется особенностью ведения бухгалтерского учета – поступления денежных средств по договорам участия в долевом строительстве отражаются

в строке 1520 «Кредиторская задолженность» до ввода объектов в эксплуатацию. При этом удельный вес денежных средств участников долевого строительства в общей сумме кредиторской задолженности по состоянию на 01.01.2024г. составил 90,3 %.

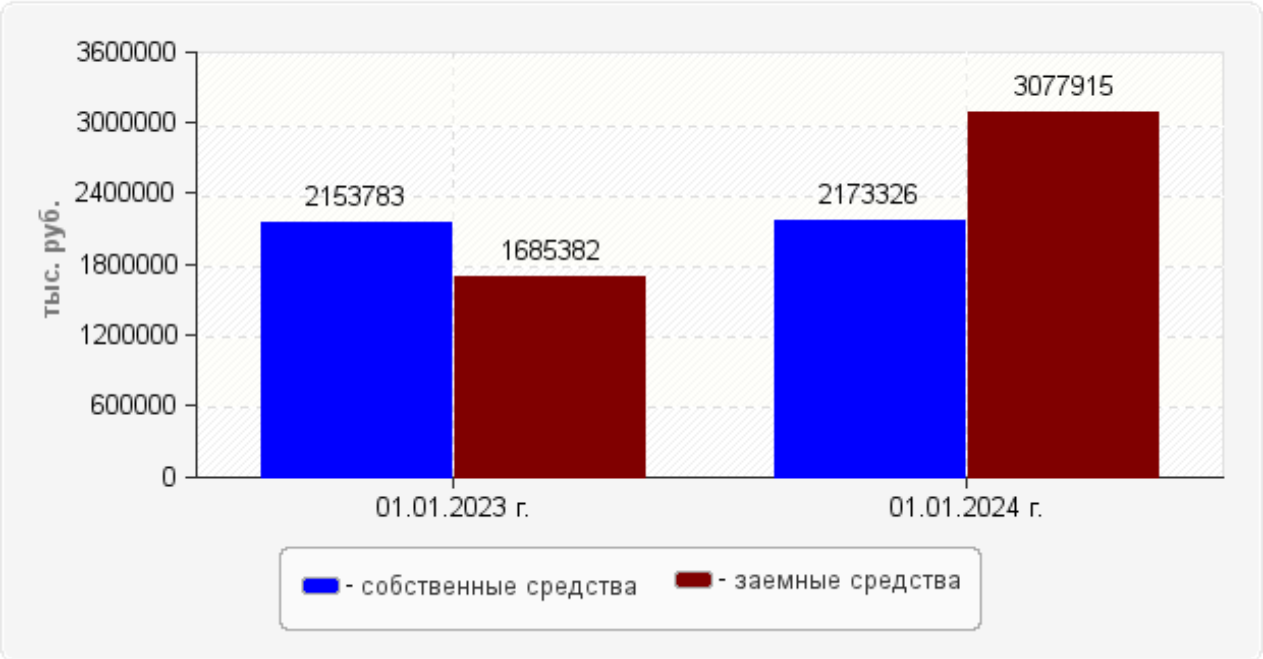
Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности

01.01.2023г. **01.01.2024г.**



В структуре пассива баланса по состоянию на конец исследуемого периода присутствовали также доходы будущих периодов, резервы предстоящих расходов, прочие краткосрочные обязательства.

Динамика собственных и заемных средств



Увеличение активов на 1 412 076 тыс. руб. сопровождалось одновременным увеличением обязательств предприятия на 1 392 533 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 8

Оценка платежеспособности АО «СЗ «МИК» в 2022г. – 2023г.

Наименование показателя	Оптимальное значение	Методика расчета (строки баланса)	Сумма, тыс. руб.		изменение
			01.01.2023	01.01.2024	
I. Исходные данные для анализа					
1. Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	-	1240+1250	1 604 913	790 965	-813 948
2. Денежные средства, краткосрочные финансовые вложения, краткосрочная дебиторская задолженность, прочие оборотные активы	-	КДЗ+1240+ 1250+1260	1 606 730	791 980	-814 750
3. Общая величина оборотных активов	-	1200	2 529 851	4 690 349	2 160 498
4. Общая величина активов	-	1600	3 839 165	5 251 241	1 412 076
5. Краткосрочные обязательства	-	1500-1530-1540	175 073	2 373 783	2 198 710
6. Общая величина обязательств	-	1400+1500-1530-1540	1 625 966	2 982 300	1 356 334
II. Оценка текущей платежеспособности			Значение		изменение
			01.01.2023	01.01.2024	
1. Коэффициент абсолютной ликвидности Л2 (норма денежных резервов)	0,20 – 0,25	(1240+1250)/(1500-1530-1540)	9,167	0,333	-8,834
2. Коэффициент быстрой ликвидности Л3 («критической оценки»)	0,70 – 1,00	(КДЗ+1240+ 1250+1260)/(1500-1530-1540)	9,177	0,334	-8,843
3. Коэффициент текущей ликвидности Л4 (покрытия долгов)	> 2,00	1200/(1500-1530-1540)	14,450	1,976	-12,474
III. Дополнительные показатели платежеспособности			Значение		изменение
			01.01.2023	01.01.2024	
1. Коэффициент общей ликвидности Л1	> 2,00 – 2,50	1200/(1400+1500-1530-1540)	1,556	1,573	0,017
2. Коэффициент маневренности функционирующего капитала Л5	-	(1200-(КДЗ+1240+ 1250+1260))/((1200-(1500-1530-1540))	0,131	1,407	1,276
3. Доля оборотных средств в активах Л6	≥ 0,50	1200/1600	0,659	0,893	0,234
4. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами Л7	≥ 0,10	(1200-(1400+1500-1530-1540))/1200	0,357	0,364	0,007
5. Коэффициент утраты платежеспособности Л9	≥ 1,00	Л4отч.+3/Период* Л4отч.-Л4нач.))/2	8,882	x	x

Коэффициент общей ликвидности (Л1) показывает, какая часть общей величины обязательств организации может быть погашена за счет всей суммы его оборотных активов. В анализируемом периоде уровень общей ликвидности организации возрос, однако не достиг оптимального значения. При этом данный показатель показывает, что после погашения долгов у Общества останутся оборотные активы для продолжения деятельности.

Коэффициент абсолютной ликвидности (Л2) показывает, какую часть краткосрочной задолженности организация может погасить в ближайшее время за счет денежных средств. На 01.01.2024 года платежеспособность организации считается оптимальной. При этом гарантия погашения долгов за анализируемый период снизилась.

Коэффициент критической оценки (Л3) показывает, какая часть краткосрочных обязательств организации может быть немедленно погашена за счет средств на различных счетах, в краткосрочных ценных бумагах, а также поступлений по счетам. На 01.01.2024 года уровень коэффициента быстрой ликвидности считается недостаточным. Однако повышенный уровень наиболее ликвидных средств, даже при отрицательной динамике анализируемого показателя, характеризуют платежеспособность организации как достаточную.

Коэффициент текущей ликвидности (Л4) показывает степень, в которой текущие активы покрывают текущие пассивы. На 01.01.2024 года уровень коэффициента текущей ликвидности считается достаточным. Организация в состоянии обеспечить резервный запас для компенсации убытков, которые могут возникнуть при размещении и ликвидации всех текущих активов, кроме наличности. При этом наблюдается снижение платежеспособности организации по сравнению с 01.01.2023 года.

Коэффициент маневренности функционирующего капитала (Л5) показывает, какая часть функционирующего капитала обездвижена в производственных запасах и долгосрочной дебиторской задолженности. За 2023 года 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. В Обществе увеличилась доля оборотных средств в активах. За анализируемый период уровень данного показателя достиг оптимального значения.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами (Л7) характеризует наличие собственных оборотных средств у организации, необходимых для ее финансовой устойчивости. За анализируемый период улучшилась обеспеченность предприятия собственными оборотными средствами. При этом уровень данного показателя достиг оптимального значения, и значительно улучшилась финансовая устойчивость предприятия.

Способы дополнительного 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.

Коэффициент обеспеченности собственными средствами за анализируемый период возрос на 1,0 пункт и составил 0,344. Это говорит о том, что уровень финансовой устойчивости незначительно возрос, и что собственных средств Обществу достаточно для осуществления бесперебойной производственной деятельности.

Коэффициент маневренности в отчетном периоде возрос и составил 0,580, т.е. в начале периода значительная часть собственных средств организации закреплена в ценностях иммобильного характера, которые являются менее ликвидными, т.е. не могут быть достаточно быстро преобразованы в денежную наличность. В конце периода собственные средства организации были мобильны, большая часть их вложена не в основные средства и иные внеоборотные активы, а в оборотные средства. При этом коэффициент маневренности собственных средств также свидетельствует о значительном росте финансовой устойчивости организации.

Таблица 9

Показатели, определяющие состояние оборотных средств

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2023	01.01.2024	изменение
1. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	(1300-1100)/ 1200	0,334	0,344	0,010
2. Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными средствами	(1300-1100)/ 1210	2,741	0,498	-2,243
3. Коэффициент маневренности собственных средств	(1300-1100)/ 1300	0,392	0,742	0,350
4. Коэффициент маневренности	(1300-1100)/ (1300+1400)	0,234	0,580	0,346
5. Коэффициент мобильности всех средств	1200/1700	0,659	0,893	0,234
6. Коэффициент мобильности оборотных средств	(1240+1250)/ 1200	0,634	0,169	-0,465
7. Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными источниками их формирования	(1300+1400-1100)/1210	7,450	0,686	-6,764

За 2023 г. увеличилась доля средств, предназначенная для погашения долгов, на 23,4 пункта и составила 0,893. Это говорит о росте возможностей организации обеспечивать бесперебойную работу, рассчитываясь с кредиторами. При этом доля абсолютно готовых к платежу средств в общей сумме средств, направляемых на погашение долгосрочных долгов, уменьшилась на 46,5 пункта и составила 16,9 % от общей суммы оборотных активов организации.

Значение коэффициента обеспеченности запасов и затрат собственными оборотными средствами по состоянию на 01.01.2023 г. превышает его нормальный уровень. Однако за анализируемый период произошло его снижение до 68,6 %, т.е. до нормального значения. Это свидетельствует о том, что собственными источниками покрыты необходимые размеры запасов и затрат (обоснованная потребность в запасах и затратах в те периоды, когда скорость их оборота выше).

В течение 2023 г. сократились финансовые возможности организации финансировать свои внеоборотные активы за счет собственных средств. При этом по состоянию на

01.01.2023 г. их стоимость покрывается за счет собственных средств на 60,8 %, а по состоянию на 01.01.2024 г. – на 25,8 %.

Таблица 10

Показатели, определяющие состояние основных средств

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2023	01.01.2024	изменение
8. Индекс постоянного актива	1100/1300	0,608	0,258	-0,350
9. Коэффициент имущества производственного назначения	(1100+1210)/ 1700	0,421	0,723	0,302
10. Коэффициент структуры долгосрочных вложений	1400/1100	1,108	1,085	-0,023

В начале отчетного периода основные средства, капитальные вложения, оборудование, производственные запасы составляют всего 42,1 % в стоимости всего имущества организации. При этом к 01.01.2024 г. их уровень равен 72,3 %, т.е. за отчетный период этот показатель возрос на 30,2 пункта, что говорит о 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, сырья и материалов в стоимости имущества сократилась на 22,0 пункта и составила 7,4 %, т.е. обеспеченность производственными средствами снизилась.

Оценка значений коэффициента структуры долгосрочных вложений позволяет сделать вывод о том, что долгосрочные заемные источники, как на начало, так и на конец анализируемого периода превышают внеоборотные активы.

Таблица 11

Показатели, характеризующие структуру капитала

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2023	01.01.2024	изменение
11. Коэффициент автономии (финансовой независимости)	1300/1700	0,561	0,414	-0,147
12. Коэффициент концентрации заемного капитала	(1400+1500)/1700	0,439	0,586	0,147
13. Коэффициент капитализации (финансового риска)	(1400+1500)/1300	0,783	1,416	0,633
14. Коэффициент финансирования	1300/(1400+1500)	1,278	0,706	-0,572
15. Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	1200/1100	1,932	8,362	6,430
16. Коэффициент устойчивого финансирования	(1300+1400)/1700	0,939	0,530	-0,409

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

По состоянию на 01.01.2023 г. организация на один рубль вложенных в активы собственных средств привлекало 78,3 копеек заемных средств. За анализируемый период уровень данного показателя возрос до уровня, превышающего 1 рубль, что свидетельствует об увеличении зависимости организации от привлеченного капитала. При этом как в начале, так и в конце анализируемого периода уровень коэффициента капитализации ограничен значением отношения стоимости мобильных средств к стоимости иммобилизованных, что говорит о достаточной степени финансовой устойчивости организации. Этот вывод подтверждает и значение коэффициента финансирования.

Отношение суммарной стоимости собственных и долгосрочных заемных средств к суммарной стоимости внеоборотных и оборотных активов за анализируемый период снизилось на 40,9 пункта и составило 53,0 %, что ниже допустимого уровня. Это говорит о снижении стоимости активов, финансируемых за счет устойчивых источников, т.е. увеличивается зависимость организации от заемных источников покрытия.

Таблица 12

Показатели, характеризующие долю задолженности в источниках средств предприятия

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2023	01.01.2024	изменение
17. Коэффициент долгосрочного привлечения заемных средств	1400/(1300+1400)	0,403	0,219	-0,184
18. Удельный вес долгосрочных заемных средств в общей сумме привлеченных средств	1400/(1400+1500)	0,861	0,198	-0,663
19. Коэффициент краткосрочной задолженности	1500/(1400+1500)	0,139	0,802	0,663
20. Коэффициент кредиторской задолженности	(1500-1530-1540-1510)/ (1400+1500-1530-1540)	0,104	0,710	0,606
21. Коэффициент автономии источников формирования запасов и затрат	(1300-1100)/(1300-1100+1400+1510)	0,367	0,651	0,284
22. Коэффициент прогноза банкротства	(1200-1500)/1700	0,598	0,423	-0,175

Оценка значений коэффициентов, показывающих 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 18,4 пункта и составила 21,9 %.

2. Доля краткосрочных обязательств предприятия в общей сумме внешних обязательств возросла на 66,3 пункта и составила 80,2 %. При этом удельный вес долгосрочных пассивов снизился до 19,8 %.

3. Уровень кредиторской задолженности за период возрос на 60,6 пункта и составил 71,0 % внешних обязательств.

4. Положение предприятия на рынке стабильно.

4. Анализ финансовой устойчивости

Финансовая устойчивость является отражением стабильного превышения доходов над расходами, обеспечивает свободное маневрирование денежными средствами организации 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.

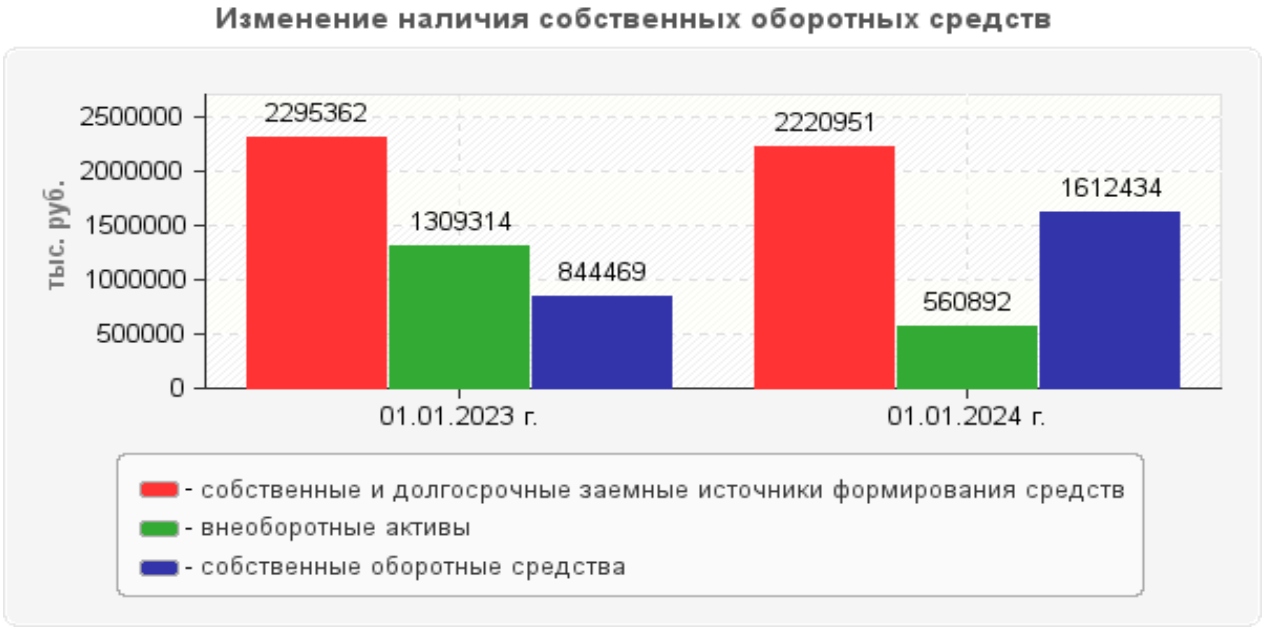
Абсолютными показателями финансовой устойчивости являются показатели, характеризующие степень обеспеченности запасов и затрат источниками их формирования.

Таблица 13

Оценка абсолютных показателей финансовой устойчивости

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		изменение
	01.01.2023	01.01.2024	
1. Источники формирования собственных оборотных средств	2 153 783	2 173 326	19 543
2. Внеоборотные активы	1 309 314	560 892	-748 422
3. Наличие собственных оборотных средств	844 469	1 612 434	767 965
4. Долгосрочные пассивы	1 450 893	608 517	-842 376
5. Наличие собственных и долгосрочных заемных источников формирования средств	2 295 362	2 220 951	-74 411
6. Краткосрочные заемные средства	6 753	255 678	248 925
7. Общая величина основных источников формирования запасов и затрат	2 302 115	2 476 629	174 514
8. Общая величина запасов (с НДС по приобретенным ценностям)	308 104	3 259 415	2 951 311
9. Излишек (+), недостаток (-) собственных оборотных средств	536 365	-1 646 981	-2 183 346
10. Излишек (+), недостаток (-) собственных и долгосрочных заемных источников формирования запасов	1 987 258	-1 038 464	-3 025 722
11. Излишек (+), недостаток (-) общей величины основных источников формирования запасов и затрат	1 994 011	-782 786	-2 776 797

Финансовую устойчивость организации по состоянию на 01.01.2023г. можно оценить как абсолютную, так как запасы и затраты намного меньше источников, предназначенных для их финансирования. Абсолютная устойчивость финансового состояния также характеризуется высоким уровнем рентабельности и отсутствием нарушений финансовой дисциплины.



Как следует из приведенного графика, за 2023 г. сумма собственного оборотного капитала организации уменьшилась в целом на 74 411 тыс. руб. Это произошло за счет снижения долгосрочных обязательств.

Дополнительное выбытие капитала в форме основных фондов (прежде всего объектов незавершенного строительства – за счет ввода в эксплуатацию 7 жилых домов общей площадью квартир 33 154,60 кв. м в течение 2023 года), долгосрочных ценных бумаг и материальных ценностей, прочих внеоборотных активов, вызвало незначительный рост суммы собственного капитала, направленного на финансирование текущих запасов и затрат.

По состоянию на 01.01.2024г. финансовая устойчивость организации оценивается как удовлетворительная. Устойчивость финансового состояния может быть улучшена:

- ускорением оборачиваемости капитала в текущих активах, в результате чего произойдет относительное его сокращение на рубль выручки;
- обоснованным уменьшением запасов;
- пополнением собственного оборотного капитала из внутренних и внешних источников.

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.

Таблица 14

Оценка абсолютных показателей оборачиваемости

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2023	01.01.2024	изменение
1. Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) (ресурсоотдача), обороты	2110/((1600нач.+1600кон.)/2)	0,276	0,171	-0,105
2. Продолжительность оборота капитала (Д2), дни	кол-во дней в периоде/ 2110/((1600нач.+1600кон.)/2)	1 304	2 105	801
3. Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3), обороты	2110/((1200нач.+1200кон.)/2)	0,537	0,216	-0,321
4. Продолжительность оборота оборотных активов (Д4), дни	кол-во дней в периоде/ 2110/((1200нач.+1200кон.)/2)	670	1 667	997
5. Доля оборотных активов в общей величине капитала (Д5), коэф.	(1200нач.+1200кон.)/ (1600нач.+1600кон.)	0,513	0,794	0,281
6. Фондоотдача (Д7), обороты	2110/((1150нач.+1150кон.)/2)	0,601	1,027	0,426
7. Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8), обороты	2110/((1300нач.+1300кон.)/2)	0,473	0,360	-0,113

Коэффициент общей оборачиваемости капитала (Д1) показывает эффективность использования имущества, отражает скорость оборота всего капитала организации.

Замедление оборачиваемости совокупного капитала произошло за счет замедления оборачиваемости мобильных средств. При этом продолжительность нахождения капитала в активах организации возросла на 801 день и составила 2 105 дней.

Коэффициент оборачиваемости мобильных средств (Д3) показывает скорость оборота всех оборотных средств организации (как материальных, так и денежных). Продолжительность оборота мобильных средств возросла на 997 дней. Величина дополнительно привлекаемых в оборот оборотных средств в результате замедления оборачиваемости составила 2 156 499,9 тыс. руб.

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 только основных средств организации. Фондоотдача увеличилась на 0,426 пункта и составила 1,027 оборота, т.е. уменьшилась сумма амортизационных отчислений, приходящихся на один рубль объема продаж, и, следовательно, возросла доля прибыли в цене товара.

Коэффициент отдачи собственного капитала (Д8) показывает скорость оборота собственного капитала, т.е. отражает активность использования денежных средств. В Обществе этот показатель меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года, при этом его значение очень низкое – на каждый рубль инвестированных собственных средств приходится 0,36 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 ввода объектов в эксплуатацию, а не в строке 2110 «Выручка».

Таблица 15

Показатели управления материальными запасами

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2023	01.01.2024	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости материальных средств (Д9), обороты	2120/((1210нач.+1210кон.+ 1220нач.+1220кон.)/2)	3,742	0,281	-3,461
2. Продолжительность оборота (срок хранения) запасов (Д12), дни	кол-во дней в периоде/2120/ ((1210нач.+1210кон.+ 1220нач.+1220кон.)/2)	96	1 281	1 185
3. Доля запасов в общей величине оборотных активов (Д15), коэф.	(1210нач.+1210кон.+ 1220нач.+1220кон.)/ (1200нач.+1200кон.)	0,110	0,491	0,381

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 3,461 руб. и составила 0,281. Срок хранения запасов возрос на 1 185 дней.

Коэффициент оборачиваемости средств в расчетах (Д19) характеризует расширение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого организацией, а срок оборачиваемости средств в расчетах показывает средний срок погашения дебиторской задолженности. Увеличение срока расчетов с покупателями на 90 дней привело к привлечению в оборот дополнительные свободные денежные средства за счет замедления оборачиваемости дебиторской задолженности на 0,558 оборота. При этом срок оборачиваемости как долгосрочных, так и краткосрочных средств в расчетах не изменились.

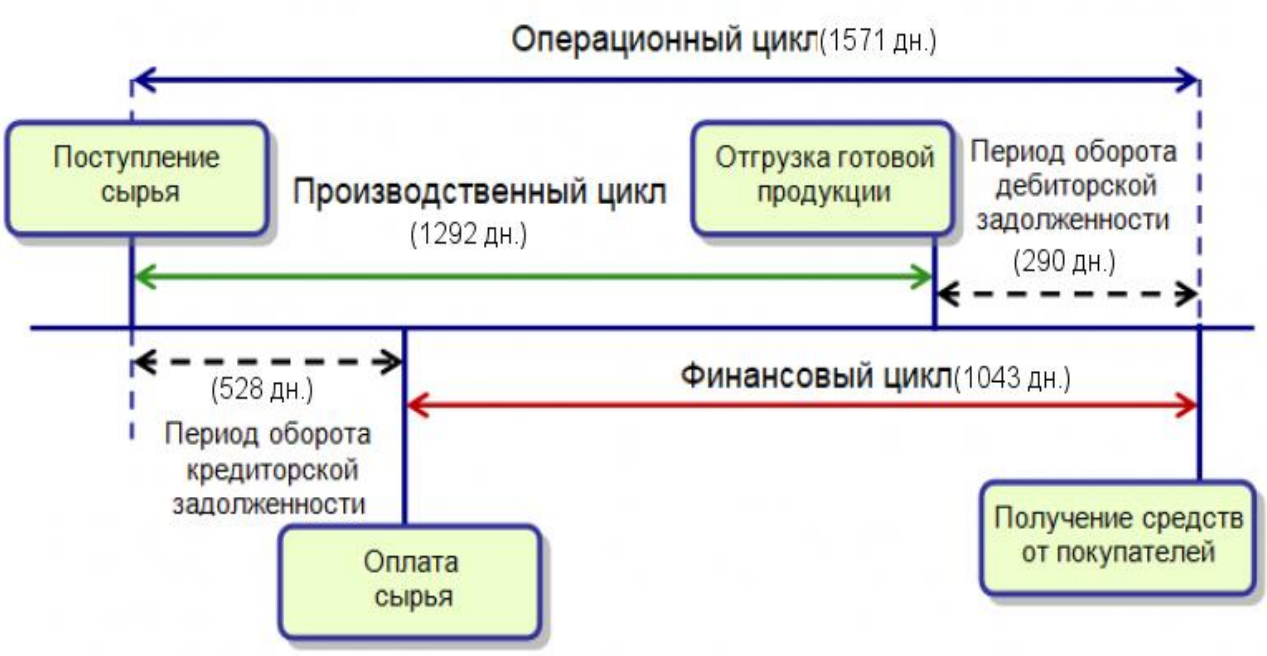
Таблица 16

Показатели управления дебиторской и кредиторской задолженностью

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	01.01.2023	01.01.2024	изменение
1. Коэффициент оборачиваемости средств в расчетах (Д19)	2110/((1230нач.+1230кон.)/2)	1,800	1,242	-0,558
2. Срок оборачиваемости средств в расчетах (Д22), дни	кол-во дней в периоде/ 2110/((1230нач.+1230кон.)/2)	200	290	90
3. Оборачиваемость кредиторской задолженности (Д25), обороты.	2110/((1520нач.+1520кон.)/2)	1,701	0,682	-1,019
4. Период погашения кредиторской задолженности (Д26), дни	кол-во дней в периоде/ 2110/((1520нач.+1520кон.)/2)	212	528	316
5. Соотношение дебиторской и кредиторской задолженности (Д27), коэф.	(1230нач.+1230кон.)/ (1520нач.+1520кон.)	0,945	0,549	-0,396
6. Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28)	2110/((1250нач.+1250кон.)/2)	1,602	0,941	-0,661

Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (Д25) отражает расширение или снижение коммерческого кредита, предоставляемого организации, а срок оборачиваемости кредиторской задолженности показывает средний срок возврата долгов организацией по текущим обязательствам. Дополнительный приток денежных средств организации возник в связи с увеличением срока погашения кредиторской задолженности на 316 дней. Это говорит о расширении объема финансирования, связанного с ростом срока кредитования, что и изменяет величину притока денежных средств. Данная ситуация может привести к ложному увеличению платежеспособности и ликвидности организации. При этом дебиторская задолженность меньше кредиторской на 45,1 %.

Коэффициент оборачиваемости денежных средств (Д28) показывает скорость оборота денежных средств организации. Скорость оборота денежных средств снизилась до 0,941 оборота в год за счет роста балансовых остатков денежных средств и уменьшения суммы выручки от реализации.



Совокупная длительность операционного цикла Общества в отчетном периоде составляла 1 571 день. При этом в течение 528 дней он обслуживался капиталом

контрагентов, а в течение 1 043 дней – за счет иных источников (собственных средств организации, кредитных средств ПАО Сбербанк). Имеет место увеличение операционного цикла.

Длительность финансового цикла организации составила 1 043 дня – это период полного оборота денежных средств, инвестированных в оборотные активы, начиная с оплаты за материалы и оборудование и заканчивая получением денежных средств от реализации продукции. За анализируемый период финансовый цикл 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.

Этому способствует проведение анализа денежных потоков исходя из данных отчета о движении денежных средств.

Таблица 17

Показатели состава, структуры и динамики денежных потоков

Показатель денежных потоков			Сумма, тыс. руб.		Изменение	
			за 2022 год	за 2023 год	тыс. руб.	%
Поступления – всего			3 211 862	2 768 457	-443 405	-13,81
Платежи – всего			2 538 549	3 043 518	504 969	19,89
Чистый денежный поток - всего			673 313	-275 061	-948 374	-140,85
деятельность	**текущая**	поступления	2 061 255	1 968 459	-92 796	-4,50
		платежи	2 365 472	2 901 076	535 604	22,64
		чистый ДП	-304 217	-932 617	-628 400	в 3.07 р.<
	инвести-ционная	поступления	25 671	13 460	-12 211	-47,57
		платежи	11 327	141 850	130 523	в 12,52 р. >
		чистый ДП	14 344	-128 390	-142 734	в 8,95 р. <
	финансовая	поступления	1 124 936	786 538	-338 398	-30,08
		платежи	161 750	592	-161 158	в 273,23 р. <
		чистый ДП	963 186	785 946	-177 240	-18,40

В результате осуществления производственно-коммерческой деятельности организация увеличила объем денежной массы в части оттока денежных средств. При этом в 2023 году приток денежных средств в организацию снизился, а отток денежных средств превысил их приток, что привело к минусовому значению чистого денежного потока в размере 275 061 тыс. руб.

Анализируя показатели денежных потоков по видам деятельности, следует отметить, что наибольший объем денежной массы обеспечивает оборот по основной, текущей деятельности компании. Сумма притока денежных средств по текущей деятельности в 2023

году составила 1 968 459 тыс. руб., это на 92 796 тыс. руб. меньше, чем в предыдущем. Удельный вес данного показателя в общем объеме всех денежных поступлений составил в 2023 году 71,10 %, а в 2022 году – 64,18 %.

Сравнение данных по текущей деятельности свидетельствует о превышении оттока над притоком в 2023 году – на 932 617 тыс. руб. (из которых 101 100 тыс. руб. – сумма размещения временно свободных денежных средств в депозиты), что объясняется отраслевой спецификой – финансирование строительства жилых домов (текущие операции) осуществляется с привлечением целевых кредитных средств (финансовые операции), а поступления денежных средств по договорам участия в долевом строительстве отражаются только после ввода жилых домов в эксплуатацию, раскрытия счетов эскроу и исполнения кредитных обязательств перед банками-кредиторами.



В отчетном году Общество увеличило объем платежей в рамках инвестиционной деятельности. Данный факт свидетельствует о росте вложений капитального характера и связан с реализацией стратегических планов компании. Компания формирует свою материально-техническую базу, рассчитывая на получение отдачи от капитальных вложений средств в среднесрочной перспективе, что соответствует производственно-коммерческим целям.

В 2023 году денежные потоки по финансовой деятельности были ориентированы прежде всего на привлечение заемных средств. Об этом говорит превышение положительного потока над отрицательным на 785 946 тыс. руб. Отрицательная динамика притока денежных средств в результате привлечения кредитов в 2023 году по сравнению с 2022 годом свидетельствует об активном вливании денежных средств в бизнес, направленных на финансирование текущей деятельности и затрат инвестиционного характера.

Наибольший приток денежных средств Общества в 2023 году был обеспечен за счет поступлений от реализации квартир по договорам купли-продажи, прочих текущих работ и услуг, а также средств целевого финансирования («чистые» средства участников долевого строительства после раскрытия счетов эскроу и исполнения кредитных обязательств перед ПАО Сбербанк по введенным в 2023 г. в эксплуатацию жилым домам) – всего в общей

сумме 1 169 260 тыс. руб.

Отток денежных средств в 2023 г. в большей степени обусловлен текущими хозяйственными операциями по оплате строительно-монтажных работ, услуг и выплате авансов, т.е. осуществлением основной деятельности компании. При этом сумма денежных средств, использованных на эти цели, увеличилась на 864 097 тыс. руб., а удельный вес возрос на 20,15 процентных пункта и составил 69,82 % общей суммы денежного потока.



В целом объемы и динамика денежных поступлений и выбытий свидетельствуют об эффективном управлении денежными потоками Общества.

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 снизились на 500 486 тыс. руб. и составили 858 815 тыс. руб. Снижение доходов Общества объясняется, прежде всего, уменьшением продаж недвижимости в 2023 году по договорам купли-продажи и муниципальным контрактам, а также 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, муниципальным контрактам, и отражается финансовый результат (доход) от реализации имущественных прав (а не валовый объем реализации) на строящиеся площади по договорам участия в долевом строительстве объектов, введенных в эксплуатацию в отчетном году. При этом и в 2022 году, и в 2023 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»).

Таблица 18

Динамика структуры прибыли до налогообложения

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		Изменение	
	за 2022 год	за 2023 год	тыс. руб.	%
I. Доходы - всего	**1 359 301**	**858 815**	**-500 486**	**-36,82**
в том числе: 1. Доходы от обычных видов деятельности	1 006 096	778 676	-227 420	-22,60
2. Проценты к получению	43 513	44 610	1 097	2,52
3. Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
4. Прочие доходы	309 692	35 529	-274 163	в 8,72 р. <
II. Расходы – всего	**1 275 372**	**818 399**	**-456 973**	**-35,83**
в том числе: 1. Расходы по обычным видам деятельности	859 967	642 314	-217 653	-25,31
2. Проценты к уплате	6 514	385	-6 129	в 16,92 р. <
3. Прочие расходы	408 891	175 700	-233 191	-57,03
III. Отношение общей суммы доходов к общей сумме расходов	**1,07**	**1,05**	**-0,02**	**x**
IV. Отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов	**1,17**	**1,21**	**0,04**	**x**

Как следует из таблицы, за 2023 год:

- доходы от обычных видов деятельности снизились на 227 420 тыс. руб. (22,60 %);
- проценты к получению возросли на 1 097 тыс. руб. (2,52 %);
- доходы от участия в других организациях отсутствовали;
- прочие доходы снизились на 274 163 тыс. руб. (в 8,72 раза).

В отчетном периоде в составе доходов организации преобладали доходы от обычных видов деятельности, их удельный вес составил 90,67 %.

За 2023 год расходы Общества снизились на 456 973 тыс. руб. и составили 818 399 тыс. руб., при этом:

- расходы по обычным видам деятельности снизились на 217 653 тыс. руб. (25,31 %);
- проценты к уплате снизились на 6 129 тыс. руб. (в 16,92 раза);
- прочие расходы снизились на 233 191 тыс. руб. (57,03 %).

В отчетном периоде в составе расходов организации преобладали расходы по обычным видам деятельности, их удельный вес составил 78,48 %.

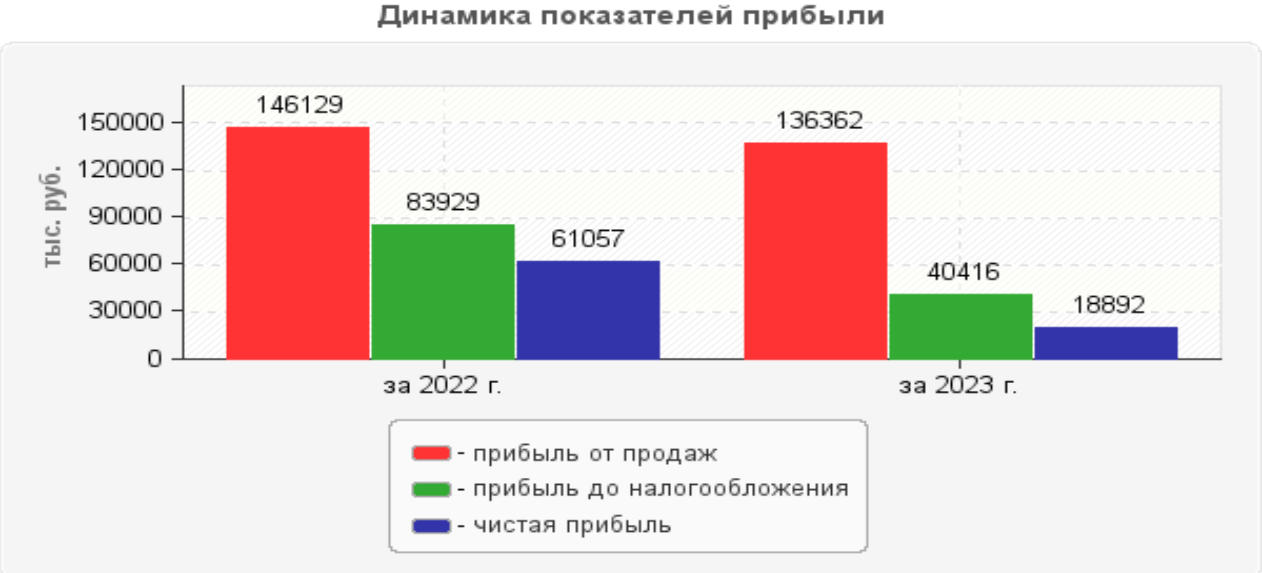
В отчетном году уменьшился уровень доходов, приходящихся на 1 рубль расходов предприятия – с 1,07 до 1,05 руб. При этом отношение доходов от обычных видов деятельности к соответствующей сумме расходов возросло и составило 121,00 %.

Таблица 19

Динамика факторов формирования финансовых результатов деятельности

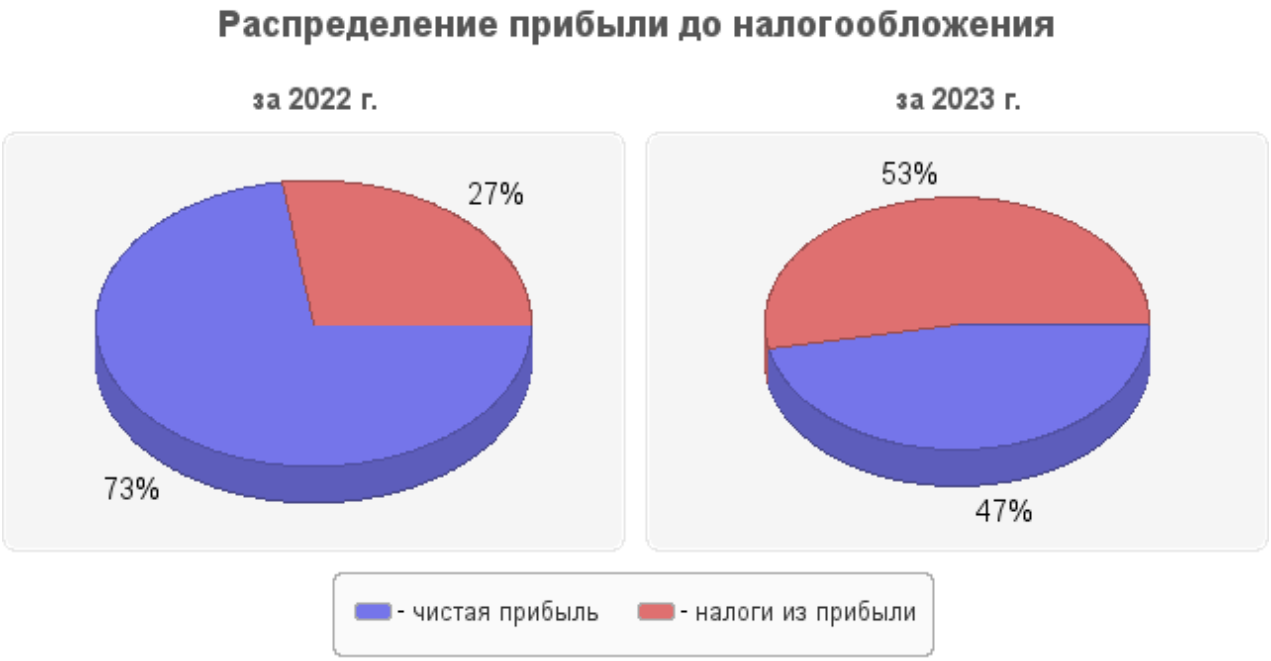
Показатели	Сумма, тыс. руб.		Изменение	
	за 2022 год	за 2023 год	тыс. руб.	%
Выручка (нетто) от продаж	1 006 096	778 676	-227 420	-22,60
Себестоимость продаж	771 161	497 191	- 273 970	-35,53
Валовая прибыль (убыток)	**234 935**	**281 485**	**46 550**	**19,81**
Коммерческие расходы	0	0	0	x
Управленческие расходы	88 806	145 123	56 317	63,42
Прибыль (убыток) от продаж	**146 129**	**136 362**	**-9 767**	**-6,68**
Проценты к получению	43 513	44 610	1 097	2,52
Проценты к уплате	6 514	385	-6 129	в 16,92 р. <
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	x
Прочие доходы	309 692	35 529	-274 163	в 8,72 р. <
Прочие расходы	408 891	175 700	-233 191	-57,03
Прибыль (убыток) до налогообложения	**83 929**	**40 416**	**-43 513**	**-51,85**
Налог на прибыль	-22 510	-20 987	1 523	-6 ,77
в том числе: текущий налог на прибыль	32 097	18 621	-13 476	-41,99
отложенный налог на прибыль	9 587	-2 366	-11 953	-124,68
Прочее	-362	-537	-175	48,34
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	**61 057**	**18 892**	**-42 165**	**-69,06**

В анализируемом периоде Общество увеличило размер зарабатываемой валовой прибыли на 19,81 %. Это связано с тем, что в соответствии со стандартами бухгалтерского учета финансовый результат от инвестиционной деятельности по договорам участия в долевом строительстве отражается экономией застройщика в строке 2110 «Выручка» бухгалтерской отчетности. Таким образом, рост прибыли продиктован изменением выручки на 22,60 %, и изменением себестоимости на 35,53 %.



В отчетном периоде предприятием была получена прибыль от продаж в сумме 136 362 тыс. руб. Снижение уровня прибыли произошло за счет роста суммы управленческих расходов.

Снижение прибыли до налогообложения до 40 416 тыс. руб. обусловлено уменьшением суммы полученной прибыли от продаж на 6,68 %, уменьшением суммы прочих доходов, а также оказанием благотворительной помощи в общем размере 47 710 тыс. руб.



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

- снижение прибыли до налогообложения на 51,85 %;
- снижение суммы уплаченных налогов из прибыли на 6,77 %.

Чистая прибыль за 2023 год составила 18 892 тыс. руб., что на 42 165 тыс. руб. или в 3,2 раза меньше уровня 2022 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.

Таблица 20

Расчет показателей доходности

Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	за 2022г.	за 2023г.	изменение
1. Доходность активов	(2110+2310+2320+2340)/ среднегодовая стоимость активов (1600)	0,373	0,189	- 0,184
2. Доходность собственного капитала	(2110+2310+2320+2340)/ среднегодовая стоимость (1300+1530)	0,636	0,396	- 0,240
3. Доходность заемного капитала	(2110+2310+2320+2340)/ среднегодовая стоимость (1400+1500-1530)	0,900	0,362	- 0,538
4. Доходность производства	2110/2120	1,305	1,566	+ 0,261
5. Доходность расходов по обычным видам деятельности	2110/(2120+2210+2220)	1,170	1,212	+ 0,042
6. Доходность совокупных расходов	(2110+2310+2320+2340)/ (2120+2210+2220+2330+2350)	1,066	1,049	- 0,017

Величина дохода, полученного организацией за 2023 год, приходящаяся на каждый рубль вложений в ее активы, снизилась на 0,184 руб. и составила 18,9 копеек на рубль полученных средств.

При этом на каждый рубль собственных средств, вложенных в активы, в отчетном периоде приходилось 0,396 руб. дохода, что на 0,240 руб. меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Доходные поступления, приходящиеся на каждый рубль привлеченных средств, в отчетном периоде снизились на 0,538 руб., т.е. до уровня 36,2 копеек на рубль заемных средств.

Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль себестоимости проданной продукции (производственных расходов), возросла и составила 1,566 руб. Величина выручки, полученной организацией, приходящаяся на каждый рубль общей величины расходов по обычным видам деятельности (себестоимости производства и реализации), также возросла и составила 1,212 руб.

Уровень дохода, приходящегося на каждый рубль величины совокупных расходов организации, в отчетном периоде снизился до 1,049 руб.

Таким образом, динамика коэффициентов доходности в исследуемом периоде свидетельствует о повышении эффективности производственного процесса (расходов по обычным видам деятельности) и относительном снижении эффективности использования средств, привлекаемых для осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Рентабельность совокупных активов характеризует эффективность использования всего имущества организации. Уменьшение показателя на 1,4 % обусловлено прежде всего увеличением активов (ростом объема незавершенного строительства жилых домов) в результате реализации производственной программы.

Рентабельность внеоборотного капитала характеризует эффективность использования основных средств организации, определяя, насколько соответствует общий объем имеющихся основных средств масштабу деятельности организации. Эффективность использования внеоборотного капитала снизилась и составила 2,0 %.

Таблица 21

Расчет основных показателей рентабельности

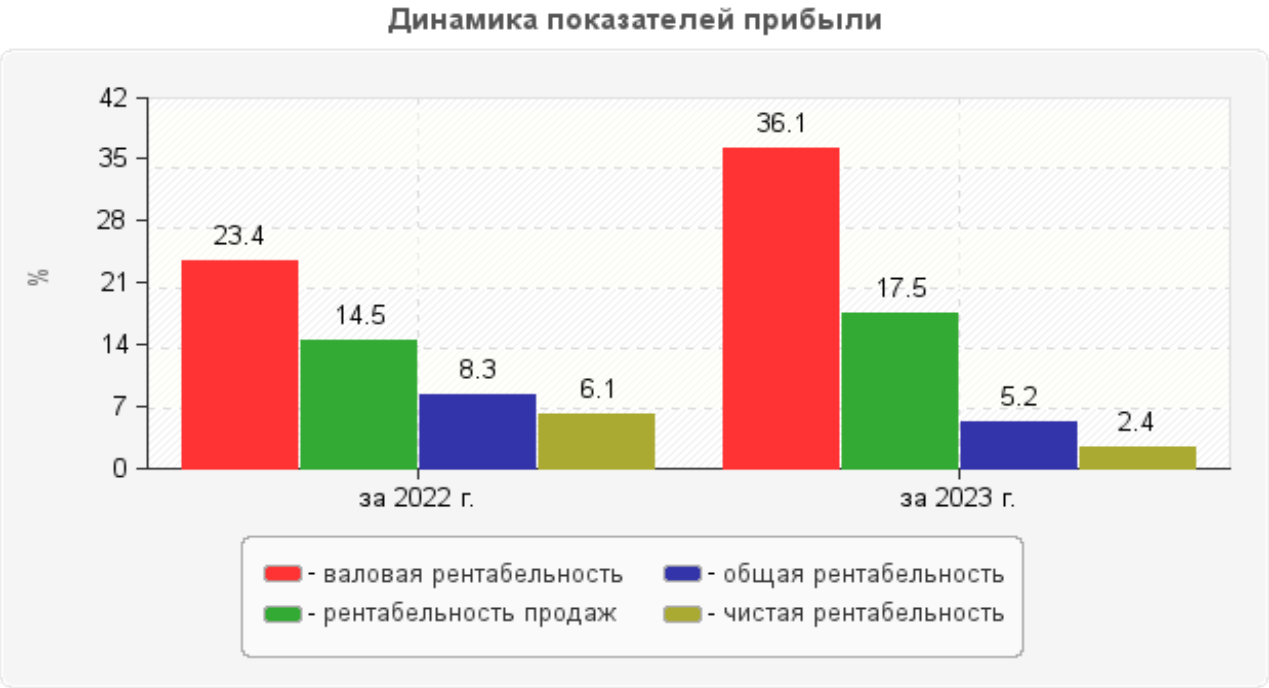
Наименование показателя	Методика расчета (строки баланса)	за 2022г.	за 2023г.	изменение
Экономическая рентабельность				
1. Рентабельность совокупных активов	2300/среднегодовая стоимость активов (1600)	0,023	0,009	-0,014
2. Рентабельность внеоборотного капитала	2400/среднегодовая стоимость внеоборотных активов (1100)	0,034	0,020	-0,014
3. Рентабельность оборотного капитала	2400/среднегодовая стоимость оборотных активов (1200)	0,033	0,005	-0,028
Финансовая рентабельность				
4. Рентабельность собственного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1530)	0,029	0,009	-0,020
5. Рентабельность вложенного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1530+1400+1540)	0,020	0,006	-0,014
6. Рентабельность перманентного капитала	2400/среднегодовая стоимость (1300+1400)	0,020	0,006	-0,014
7. Рентабельность инвестиций	(2400+2330)/среднегодовая стоимость (1300+1400+1510)	0,022	0,006	-0,016
8. Рентабельность заемного капитала	2200/среднегодовая стоимость (1400+1500-1530+1540)	0,095	0,056	-0,039
Рентабельность производства и реализации				
9. Рентабельность расходов по обычным видам деятельности	2200/(2120+2210+2220)	0,170	0,212	0,042
10. Рентабельность совокупных расходов	2400/(2120+2210+2220+2330+ 2350+2410+2460)	0,047	0,022	-0,025
11. Рентабельность производства	2200/2120	0,189	0,274	0,085
12. Рентабельность продаж	2200/2110	0,145	0,175	0,030
13. Рентабельность валовой продукции	2100/2110	0,234	0,361	0,127
14. Общая рентабельность	2300/2110	0,083	0,052	-0,031

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 снизился на 2,8 % и составил 0,5 %, что обусловлено прежде всего особенностями принципов ведения бухгалтерского учета в организации: переносом показателя «Незавершенное строительство жилых домов» из раздела 1 бухгалтерского баланса «Внеоборотные активы» в раздел 2 «Оборотные активы».

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 уменьшилась на 2,0 % и составила 0,9 %. Таким образом, отдача на инвестиции акционеров снизилась.

Рентабельность вложенного капитала и рентабельность инвестиций характеризуют соответственно эффективность операционной и инвестиционной деятельности компании. В исследуемом периоде значения данных показателей снизились.

Рентабельность перманентного капитала отражает эффективность использования капитала, вложенного в деятельность организации на долгосрочный период. В исследуемом периоде отмечается снижение данного показателя на 1,4 %.



Рентабельность заемного капитала отражает величину прибыли, приходящейся на каждый рубль заемных средств. Несмотря на снижение в отчетном периоде рентабельности заемного капитала на 3,9 %, ее уровень на 31.12.2023г. в 5,6 % значительно превышает стоимость привлеченных заемных средств (смотреть раздел «Управление кредитным портфелем»).

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 прибыль с каждого рубля, затраченного на производство и реализацию продукции, составила 21,2 %, что на 4,2 % выше аналогичного периода 2022 года. Таким образом, эффективность производственной деятельности (окупаемости расходов по обычным видам деятельности) возросла.

Рентабельность совокупных расходов – это величина чистой прибыли, полученной организацией за анализируемый период, приходящаяся на каждый рубль величины совокупных расходов. Окупаемость совокупных издержек за 2023 год снизилась и составила 2,2 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 рост рентабельности производства до уровня 27,4 %.

Рентабельность продаж характеризует эффективность предпринимательской деятельности: сколько прибыли получает организация с каждого 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.

В рассматриваемом периоде отмечается рост показателя рентабельности продаж (на 3,0 % к уровню 2022 года), что является положительным результатом. Доля валовой прибыли в выручке при этом возросла на 12,7 % и составила 36,1 %. Однако, общая рентабельность за 2023 год снизилась на 3,1 % и составила 5,2 %.

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 22

Оценка уровня финансовых показателей

Показатель	Высокий уровень (А)	Средний уровень (В)	Низкий уровень (С)	Значение показателя	Оценка уровня
1. Коэффициент финансовой независимости	> 0.5	0,3-0,5	< 0.3	0.415	В
2. Коэффициент текущей ликвидности	> 2.0	1,0-2,0	< 1,0	1.573	В
3. Коэффициент срочной ликвидности	> 0.8	0,4-0,8	< 0,4	0.603	В
4. Коэффициент абсолютной ликвидности	> 0,2	0,1-0,2	< 0,1	0.373	А
5. Рентабельность всех активов	> 0,1	0,05-0,1	< 0,05	0.004	С
6. Рентабельность собственного капитала	> 0,15	0,1-0,15	< 0,1	0.009	С
7. Эффективность использования активов для производства	> 1,6	1,0-1,6	< 1,0	0.171	С
8. Доля заемных средств в общей сумме источников	< 0,5	0,7-0,5	> 0,7	0.585	В
9. Доля свободных от обязательств активов, находящихся в мобильной форме	> 0,26	0,1-0,26	< 0,1	0.308	А
10. Доля накопленного капитала	> 0,1	0,05-0,1	< 0,05	0.029	С

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

АО «СЗ «Мордовская ипотечная корпорация» по отдельным показателям финансового потенциала (преимущественно связанных с эффективностью использования активов) имеет низкие оценки, что объясняется значительным увеличением активов (преимущественно объектов незавершенного строительства (жилых домов) – рост по состоянию на 31.12.2023г. более чем в 3,9 раза по сравнению с уровнем на 31.12.2022г.) в результате реализации производственной программы в 2023 году, которые принесут положительный финансовый результат в последующие отчетные периоды – после ввода объектов в эксплуатацию и отражения результатов реализации жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве. Однако, уровни показателей финансовой независимости, текущей, срочной и абсолютной ликвидности, а также доли свободных от обязательств активов в мобильной форме, имеющие высокие оценки, свидетельствуют о

стабильности финансового положения Общества и возможности бесперебойного осуществления деятельности в независимости от внешних источников финансирования.



Кроме того, значительная величина основных средств Общества (доля 7,38 % от совокупных активов организации по состоянию на 31.12.2023г.), высокий уровень денежных средств и денежных эквивалентов (доля 13,14 % от совокупных активов организации по состоянию на 31.12.2023г.), а также 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 величина показателя «чистые активы», тем выше инвестиционная привлекательность организации, тем выше уровень доверия со стороны кредиторов, акционеров, работников. Необходимо контролировать значение данного показателя, не допускать его падения до критического значения, установленного законодательством, изыскивать пути его повышения.

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 17 501 тыс. руб. или на 0,8 % и составила 2 179 329 тыс. руб.

Таблица 23

Соотношение стоимости чистых активов и уставного капитала

Показатель	Сумма, тыс. руб.	
	01.01.2023	01.01.2024
Стоимость чистых активов	2 161 828	2 179 329
Уставный капитал	1 931 873	1 931 873
Минимальный размер уставного капитала непубличного общества	10	10
Резервный капитал	80 332	83 385
Разница между стоимостью чистых активов и уставного капитала	229 955	247 456
Разница между стоимостью чистых активов и минимальным размером уставного капитала непубличного общества	2 161 818	2 179 319
Разница между стоимостью чистых активов и суммой уставного и резервного капитала	149 623	164 071

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

1. По состоянию на 01.01.2023г. и на 01.01.2024г. 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 акционерами, т.к. стоимость чистых активов Общества выше его уставного капитала и резервного фонда.

Таблица 24

Показатели эффективности использования чистых активов

Показатель	Методика расчета (строки баланса)	за 2022г.	за 2023г.	изменение
Рентабельность чистых активов, %	2400/среднегодовая величина чистых активов х 100	2,855	0,870	-1,985
Оборачиваемость чистых активов, об.	2110/среднегодовая величина чистых активов	0,470	0,359	-0,111
Чистая рентабельность, %	2400/2110 х 100	6,069	2,426	-3,643

В отчетном периоде рентабельность чистых активов уменьшилась на 1,985 % и составила 0,870 %, что свидетельствует о снижении способности к наращиванию капитала через отдачу с каждого рубля, вложенного собственниками. При этом значения показателей оборачиваемости чистых активов и чистой рентабельности также снизились.

Начисление и выплата дивидендов

На годовом Общем собрании акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация», состоявшемся 20.06.2023г. (протокол годового Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» №1-2023 от 21.06.2023г.), решение об утверждении распределения прибыли, в том числе выплате (объявлении) дивидендов, и убытков Общества по результатам 2022 года акционерами не принято.

На внеочередном Общем собрании акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация», состоявшемся 09.01.2024г. (протокол внеочередного Общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» №1-2024 от 09.01.2024г.), акционерами принято решение не выплачивать дивиденды по обыкновенным акциям Общества по результатам 2022 года.

Корпоративная и справочная информация



Отчет Совета директоров Общества о результатах по главным направлениям деятельности

В 2023 году Советом директоров Общества проведено 16 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 2022 год;
- утверждение Плана финансово-хозяйственной деятельности Общества на 2023 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 2023 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 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: *ООО АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «ПРОФИ»*
Юридический адрес: *644121, г. Омск, ул. Труда, д. 11, кв. 118*
Почтовый адрес: *644046, г. Омск, ул. Братская, д. 19/2, офис 8П, тел. 8 (3812) 409-092, 409-093, 409-094*
Участие в саморегулируемой организации аудиторов:
является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций:
№ 11806059767

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**