

«Утвержден»
Решением годового общего
собрания акционеров
АО «УМ ЛАНБАТО»
Протокол № 37 от 28 мая 2024 года

Предварительно «Утвержден»
Решением Совета директоров
АО «УМ ЛАНБАТО»
Протокол № б/н от 22 апреля 2024 года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ
Акционерного общества
«Управление механизации ЛАНБАТО»
за 2023 год.

Генеральный директор
АО «УМ ЛАНБАТО»



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kachaynik", written over a horizontal line.

В.Г. Качайник

Настоящий годовой отчет Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» содержит необходимый объем информации, основанный на требованиях Главы 57 «Положения о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» утвержденного Банком России 27.03.2020 № 714-П.

1. Сведения об акционерном обществе:

Полное наименование: Акционерное общество «Управление механизации ЛАНБАТО»;

Сокращенное наименование: АО «УМ ЛАНБАТО».

Свидетельство о государственной регистрации: № 15 «Г» дата 24.02.1993 г. регистрирующий орган Администрация Пушкинского района.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1035007554680, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 24.02.1993г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5038012290.

Юридический и фактический адрес: 141231, Московская область, г.о. Пушкинский, рабочий поселок Лесной, ул. Достоевского, д.1

Контактный телефон/ факс: (495) 741-24-43

Адрес электронной почты: info@lanbato.ru.

Основные виды деятельности: Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Штатная численность работников общества: на 31.12.2023 г.- 34 человека.

Сведения о держателе реестра: Акционерное общество "СТАТУС", адрес: г. Москва, ул. Новохоловская, д. 23, строение 1, помещение 1.

Размер уставного капитала 30 125 980 (Тридцать миллионов сто двадцать пять тысяч девятьсот восемьдесят) рублей и разделен на 3 012 598 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 рублей каждая.

Структура акционеров АО «УМ ЛАНБАТО» на 31.12.2022г.

Таблица 1

Наименование акционера	Доля участия в УК, тыс. руб.	Доля участия в УК, %
ООО "Агрофирма АЭЛИТА"	15 141	50,259
ООО "Вентпрофиль"	14 983	49,734
Качайник Владимир Георгиевич	2	0,007

Бенефициары Общества:

Качайник Владимир Георгиевич, гражданство Российская Федерация, ИНН 771600611430

Качайник Оксана Валентиновна, гражданство Российская Федерация, ИНН 771605869200

Генеральный директор общества – Качайник Владимир Георгиевич;

Главный бухгалтер общества – Воробьева Наталья Геннадьевна;

Высшим органом управления является Общее собрание акционеров;

Перечень средств информации, в которых размещается (раскрывается) информация об Обществе:

- Сайт АО «УМ ЛАНБАТО» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

<http://www.lanbato.ru>.

- Сайт раскрытия корпоративной информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <http://www.lanbato.ru>.

- До 2019 года сайт «Центр раскрытия корпоративной информации» информационного агентства «Интерфакс»: <http://www.e-disclosure.ru>.

2. Сведения о положении акционерного общества в отрасли

Общество работает в области эффективной эксплуатации зданий, сооружений, иных основных средств: сдает в аренду собственное нежилое недвижимое имущество, занимается организацией перевозов грузов, а также производством строительных работ, являясь членом саморегулируемой организации Союз «Строители Московской области «МОСОБЛСТРОЙКОМПЛЕКС» регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-С-035-09092009. Положение, занимаемое Обществом на рынке оказываемых услуг, является устойчивым и относительно стабильным.

3. Информация о прекращаемой деятельности и реорганизации

Обществом в 2023 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица. Руководство не располагает информацией о существенных неопределенностях, связанных с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации в 2023 году Обществом не принималось.

4. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Основным направлением деятельности Общества является сдача в аренду объектов недвижимого имущества - нежилых помещений, в том числе складских. В общем объеме дохода его доля составила 74,32 % , выручка от этого вида деятельности в 2023 году равна 65 326 тыс. рублей.

Основными перспективными задачами Общества является строительство новых объектов недвижимого имущества для дальнейшей их сдачи в аренду.

5. Отчет совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности.

Основные показатели деятельности АО «УМ ЛАНБАТО» в 2023 году:

Доходы от основной деятельности за 2023 г. составили 87 898 тыс. руб., прямые затраты составили 47 066 тыс.руб. управленческие расходы составили 37 046 тыс.руб. Прибыль от основного вида деятельности составила 3 786 тыс. руб. Прочие доходы составили 639 тыс. рублей. Прочие расходы составили 267 тыс. руб. Прибыль до налогообложения составила 4 158 тыс.руб

Чистая прибыль предприятия за 2023 год составила 3 341 тыс. руб.

Прибыль на одну обыкновенную именную акцию составляет 1,11 руб.

Расшифровка прочих доходов 639 019,80 руб.:

- Вознаграждение по агентским договорам: 29 999,88 руб.
- Возмещение ФСС за спецодежду: 28 192 руб..
- Реализация основных средств (автотранспорта): 500 000 руб.
- Бонусы топливной компании: 203 руб.
- Оценочные обязательства по оплате труда: 80 624,13 руб.

Расшифровка прочих расходов 267 385,94 руб.:

- Госпошлина: 5 210,00 руб.

- Дебиторская задолженность с истекшим сроком исков: 5 000,00 руб.
 - Расходы при реализации основного средства(автомобиля): 1 277,03.
 - Расходы на услуги банков: 154 559,53 руб.
 - Расходы на услуги реестродержателя: 97 396,68 руб.
 - НДС не принимаемый для НУ: 457,63 руб.
 - Прочие расходы, не применяемые для целей налогообложения: 2 877,00 руб.
- (стоимость спецодежды пришедшая в негодность)
- Штрафы, пени, налоги: 608, 07 руб.

Чистая прибыль (убыток)

Таблица 2

Чистая прибыль	2023год	2022 год
	3 341 тыс. руб.	-5 189 тыс. руб.

В 2023 году чистая прибыль предприятия составила 3 341 тыс.руб. В таблице № 3 представлена структура реализации за 2023 год.

Структура реализации АО «УМ ЛАНБАТО»

Таблица 3

Виды деятельности	2023 год		2022 год		Отклонения	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	абсолютное тыс. руб.	относительное %
<i>Предоставление в аренду нежилых помещений</i>	65 326	74,32	42 549	70,23	20 777	49
<i>Оказание услуг автотранспорта</i>	22 036	25,06	18 023	29,75	4013	22,2
<i>Производство общестроительных работ</i>	526	526	0	0	526	100
<i>Стоянка автомашин</i>	10	0,02	10	0,02	0	0
Выручка от основных видов деятельности	87 898	100	60 583	100	27 315	45
<i>Реализация прочих активов</i>	500		33			
<i>Прочие доходы</i>	111		36			
Итого:	88 509		60 652			

В 2023 году на увеличение объемов реализации по сравнению с 2022 годом повлияло повышение цен сдаваемых в аренду площадей. Увеличение дохода от реализации услуг по сдаче в наем собственного нежилого недвижимого имущества составило -49%(20 777 тыс.руб.). Объем реализации услуг по перевозу грузов увеличился на 22,2% (4 013 тыс. руб.).

Структура себестоимости АО «УМ ЛАНБАТО»

Таблица 4

Наименование показателей	2023 год		2022 год		абсолютное тыс. руб.
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	
<i>Материальные затраты</i>	9 231	11	8 439	12,6	792
<i>Затраты на оплату труда</i>	36 466	43,3	24 211	36,3	15 255
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	6 631	7,9	4 646	7,0	1985
<i>Амортизация основных фондов</i>	10 015	11,9	8 316	12,04	1 699
<i>Прочие, в т.ч. налоги</i>	21 769	25,9	20 814	31,1	955
<i>Итого затраты на реализацию по основным видам деятельности</i>	84 112	100	66 783	100	17 389

По данным таблицы себестоимость по прошлому году составила 66 783 тыс. руб., в отчетном году 84 112 тыс. руб. Себестоимость увеличилась в статьях затрат оплату труда и отчисления на социальные нужды, что связано с увеличением заработной платы.

Структура затрат отнесенных на строительство объектов основных средств (капвложения) в 2023 году.

Таблица 5

Наименование показателей	2023 год
	тыс. руб.
<i>Материальные затраты</i>	1 526
<i>Затраты на оплату труда</i>	657
<i>Отчисления на социальные нужды</i>	119
<i>Прочие услуги сторонних организаций</i>	0
<i>Итого</i>	2 302

Величина капитальных вложений в основные средства за 2023 г. составила –2 302 тыс. руб., в том числе:

Модернизация Цеха № 4 – 2 282 тыс. руб.

Уличный навес- 20 тыс.руб.

В 2023 году начислено налогов и страховых взносов на сумму 17 206 тыс. руб., в том числе:

- налог на прибыль организаций	- 655 тыс. руб.
- налог на добавленную стоимость	- 5 038 тыс. руб.
- налог на имущество	- 2 860 тыс. руб.
- транспортный налог	- 185 тыс. руб.
- земельный налог	- 1 934 тыс. руб.
- страховые взносы	- 6 476 тыс. руб.
- сбор за загрязнение окружающей среды	- 58 тыс. руб.

На 31 декабря 2023 года просроченной задолженности по налогам и сборам нет.

Совет директоров Общества осуществлял свою деятельность в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Совет директоров Общества, осуществляя общее руководство деятельностью Общества, определяя стратегический курс развития Общества, включая определение приоритетных направлений деятельностью Общества, обеспечивает эффективный контроль за его финансово-хозяйственной деятельностью. Заседания Совета директоров Общества по вопросам, отнесенных к его компетенции Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, проводились на регулярной основе с активным участием всех членов Совета директоров Общества.

В течение 2023 года проведено 9 заседаний Совета директоров, по следующим вопросам: заключение договора и оплата услуг аудитора, определение стоимости аренды, предварительное утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2022 год, утверждение распределения прибыли, подготовка к проведению общего годового собрания, выборы председателя и секретаря Совета директоров Общества, определение размера заработной платы генерального директора.

6. Составление бухгалтерской отчетности Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества составляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (включая Федеральный закон от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и применимые Положения по бухгалтерскому учету).

Существенного изменения содержания, структуры форм отчетности по сравнению с предыдущим годом не было.

7. Распределение прибыли и убытков АО «УМ ЛАНБАТО» за 2023 год:

Результатом деятельности Общества за 2023 год является прибыль в размере 3 339 745,54 руб. Дивиденды не начислять.

8. Состояние чистых активов

Чистые активы:

Таблица 6

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2022 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2021 г., тыс. руб.
Чистые активы	156 553	153 213	158 402

Чистые активы организации на 31.12.2023 намного (в 5 раз) превышают уставный капитал (30 126 тыс. руб.). Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их

увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

Величина стоимости чистых активов увеличилась на 3 340 тыс. руб.

9. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

В отчетном году Обществом для осуществления своей деятельности были использованы следующие виды энергетических ресурсов:

Таблица 7

Вид энергетического ресурса	Количество потребления в натуральном выражении	Количество потребления в денежном выражении, Без НДС (руб.)
Тепловая энергия	2927,76 Гкал.	6 542 628,95
Электрическая энергия	1114316 кВт.ч	5 200 609,93
Бензин автомобильный	53 913 л.	2 287 548,83
Дизельное топливо	66 439 л.	3 475 027,66
Газ естественный (природный)	516 куб. м.	36 666,67

10. Перспективы развития акционерного общества

Основным направлением развития Общества является максимально эффективное управление принадлежащим Обществу недвижимым имуществом, позволяющее обеспечить извлечение максимального дохода от сдачи его в аренду, в связи с этим Общество планирует в дальнейшем продолжить строительство новых объектов недвижимого имущества.

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

Дивиденды по акциям Общества в 2023 году по итогам 2022 года не объявлялись (не начислялись) и не выплачивались.

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

Основные факторы риска, которые могут оказать существенное влияние на деятельность Общества, связаны с изменением законодательства и изменением цен.

Отраслевые риски.

Риски находятся в диапазоне, характерном для большинства организаций, использующих принадлежащее им недвижимое имущество для сдачи в аренду. Существенное влияние на хозяйственную деятельность общества может оказать повышение тарифов на энергоносители и коммунальные услуги (тепло-, водоснабжение и т.д.), увеличение платы за землю. Отмечается высокий уровень количества предложений по предоставлению недвижимого имущества в аренду, и, как следствие, к обострению конкуренции на рынке данного вида услуг.

Проявление отраслевых рисков в деятельности Общества находятся под контролем руководства Общества. В целях снижения последствий данных рисков Общество проводит постоянную работу по совершенствованию управления комплексом недвижимого имущества, повышению качества оказываемых услуг, оптимизации издержек, проведению маркетинговых исследований.

Финансовые риски.

В отношении значительных колебаний валютного курса можно отметить, что они оказывают

влияние, прежде всего, на экономику России в целом, а значит косвенно и на деятельность Общества.

Риск от изменения курсов иностранных валют (валютный риск) окажет минимальное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, т.к. Общество не осуществляет экспортную деятельность.

Изменения банковских процентных ставок, в условиях изменения ЦБ РФ ставок рефинансирования, может повлиять на финансово- хозяйственную деятельность Общества, поскольку оно использует в своей деятельности заемные средства.

Правовые риски.

Не исключена вероятность появления рисков, связанных с изменением налогового законодательства, но она трудно прогнозируема. Так, не может быть полностью исключено введение новых видов налогов и сборов на осуществление отдельных аспектов хозяйственной деятельности; возможность увеличения уровня ставок действующих налогов и сборов; изменение сроков и условий осуществления отдельных налоговых платежей. Являясь для Общества непредсказуемыми, данные риски оказывает существенное воздействие на результаты его финансовой деятельности, поскольку их следствием является изменение итоговых показателей хозяйственной деятельности Общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли.

Влияние могут оказать внесение корректив в требования по лицензированию дополнительных видов деятельности Общества, связанных с изменением порядка и условий выдачи лицензий, увеличением срока их оформления.

Уровни и вероятность наступления правовых рисков в отношении Общества не носят специфический характер и не превышают уровней таких рисков в целом по отрасли.

В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Общество намерено планировать свою финансово- хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

13. Влияние распространения Коронавирусной инфекции COVID-19 на деятельность общества

Влияние распространения Коронавирусной инфекции COVID-19 на способность компании продолжать непрерывно свою деятельность оценивается как незначительное.

Руководством АО «УМ ЛАНБАТО» оценивались вероятность и масштаб потенциального влияния условий COVID-19 на бухгалтерскую отчетность по следующим факторам:

- отрасль осуществления деятельности Общества не относится к отраслям экономики, определенным как наиболее пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции;

- в 2023 году волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках не оказало влияние на финансовое положение и результаты деятельности.

- Общество продолжало непрерывно деятельность в условиях COVID-19;

- обесценение нефинансовых активов не происходило;

- простой в использовании объектов основных средств отсутствовали;

- снижение выручки, связанной с последствиями распространения коронавирусной инфекции (COVID-19) имело место быть.

- государственная помощь компании не оказывалась;

- События после отчетной даты как факт хозяйственной деятельности, который оказал бы или мог бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел бы место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год у Общества отсутствуют.

- классификация обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных проводилась регулярно.

- риски, связанные с финансовыми инструментами, включая дебиторскую задолженность возросли незначительно.

В настоящий момент, рассмотрев все факторы в совокупности, оценивая текущее состояние рынков, активов и обязательств компании, руководство компании не выражает сомнений в способности компании осуществлять свою деятельность непрерывно в период, составляющий, как минимум, 12 месяцев после отчетной даты.

14. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

В отчетном году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.

15. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах», с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления акционерного общества, принявшего решение о ее одобрении

В отчетном году Общество не совершало сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

16. Сведения о совете директоров акционерного общества

В отчетном году действовали следующие составы Совета директоров Общества:

До 15 июня 2023 года состав Совета директоров, избранный годовым общим собранием акционеров (Протокол № 34 от 24.05.2022 г.):

1. Председатель Совета директоров: Буркова Татьяна Викторовна
2. Секретарь Совета директоров: Шишкин Николай Владимирович
3. Вольф Александр Антонович
4. Качайник Владимир Георгиевич
5. Бурков Игорь Петрович

С 15 июня 2023 года состав Совета директоров, избранный годовым общим собранием акционеров (Протокол № 36 от 15.06.2023 г.):

1. Председатель Совета директоров: Буркова Татьяна Викторовна
2. Секретарь Совета директоров: Гомзякова Наталья Анатольевна
3. Качайник Владимир Георгиевич
4. Бурков Игорь Петрович
5. Шишкин Николай Владимирович

Биографические данные членов Совета директоров общества:

1. Буркова Татьяна Викторовна -1959 года рождения, председатель Совета директоров АО «УМ ЛАНБАТО», образование высшее, окончила Харьковский политехнический институт в 1982 году. Должность с 2000 года - заместитель генерального директора АО «УМ ЛАНБАТО». Доли в уставном капитале не имеет.
2. Бурков Игорь Петрович- 1957 года рождения, член Совета директоров АО «УМ ЛАНБАТО», образование высшее, окончил Харьковский автомобильно-дорожный институт в 1982 году. Должность с 1994 года - технический директор АО «УМ ЛАНБАТО». Доли в уставном капитале не имеет.
3. Гомзякова Наталья Анатольевна- 1964 года рождения, член Совета директоров АО «УМ ЛАНБАТО», образование высшее, окончила Московский институт инженеров железнодорожного транспорта в 1986 году. Основное место работы с 1996 года ведущий инженер АО «УМ ЛАНБАТО». Доли в уставном капитале не имеет.
4. Качайник Владимир Георгиевич- 1970 года рождения, член Совета директоров и генеральный директор АО «УМ ЛАНБАТО», образование высшее, окончил Московский авиационный институт в 1992 году. Основное место работы с 1997 года генеральный директор ООО «Агрофирма АЭЛИТА». Доля в уставном капитале 0,0067 %.
5. Шишкин Николай Владимирович- 1956 года рождения, член Совета директоров АО «УМ ЛАНБАТО», образование высшее, окончил Таганрогский радиотехнический институт им. В.Д. Калмыкова в 1978 году. С 2005 года занимает должность генерального директора ООО «Вентпрофиль». Доли в уставном капитале не имеет.
6. Вольф Александр Антонович-1950 года рождения, член Совета директоров АО «УМ ЛАНБАТО», образование высшее, окончил Алтайский политехнический институт им. И.И. Ползунова в 1977 году. Основное место работы с 2011 года генеральный директор ООО «РЕМАВТО». С 2011 года работает по совместительству в АО « УМ ЛАНБАТО» заместителем генерального директора. Доли в уставном капитале не имеет.

В отчетном периоде членами Совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершались.

17. Сведения о ревизионной комиссии Общества.

Ревизионная комиссия Общества, не избирается, внесены изменения в Устав Общества (Протокол № 32 от 19.06.2020 г.).

18. Сведения об исполнительном органе акционерного общества:

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор - Качайник Владимир Георгиевич, протокол годового общего собрания акционеров № 36 от 15.06.2023 г.;

Качайник Владимир Георгиевич- 1970 года рождения, член Совета директоров и генеральный директор АО «УМ ЛАНБАТО», образование высшее, окончил Московский авиационный институт в 1992 году. Основное место работы с 1997 года генеральный директор ООО «Агрофирма АЭЛИТА». Доля в уставном капитале 0,0067 %.

19. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества в течение отчетного года.

В Обществе отсутствует внутренний документ устанавливающий политику в области вознаграждения и компенсации расходов органам управления акционерного общества.

Общество в 2023 году не осуществляло компенсации расходов и вознаграждений органам управления обществом, кроме выплат предусмотренным работникам Общества согласно трудовым договорам.

Выплаты органам управления обществом за 2023 год согласно трудовым договорам составили 11 525 097,41 рублей.

20. Сведения о проведении общих собраний акционеров

Годовое общее собрание акционеров:

- Протокол № 36 от 15.06.2023 года - годовое общее собрание состоялось.

Повестки дня:

1. Утверждение годового отчета за 2022 год;
2. Утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах за 2022 год;
3. Распределение прибыли и убытков Общества по результатам 2022 года;
4. Внесение изменений и дополнений в Устав Общества;
5. Избрание Генерального директора Общества;
6. Утверждение количественного состава Совета директоров Общества;
7. Избрание Совета директоров Общества;

21. Сведения о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

АО «УМ ЛАНБАТО» соблюдает принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления.

Генеральный директор
АО «УМ ЛАНБАТО»



Handwritten signature

В.Г. Качайник