

«Утвержден»
Решением годового общего
собрания акционеров
АО «УМ ЛАНБАТО»
Протокол № 38 от 28 мая 2025 года

Предварительно «Утвержден»
Решением Совета директоров
АО «УМ ЛАНБАТО»
Протокол № б/н от 22 апреля 2025 года

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

Акционерного общества

«Управление механизации ЛАНБАТО»

за 2024 год.

Генеральный директор
АО «УМ ЛАНБАТО»



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 07.02.2003г.

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 31.12.2024 г.- 32 человека.

Сведения о держателе реестра: Акционерное общество "СТАТУС", адрес: г. Москва, ул. Новохохловская, 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 2024 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 2024 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 68,31 % , выручка от этого вида деятельности в 2024 году равна 57 123 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 2024 году:

Доходы от основной деятельности за 2024 г. составили 83 623 тыс. руб., прямые затраты составили 50 992 тыс.руб. управленческие расходы составили 37 927 тыс.руб. Прочие доходы составили 5 445 тыс. рублей. Прочие расходы составили 1 306 тыс. руб. Прибыль до налогообложения составила 201 тыс. руб.

Чистая прибыль предприятия за 2024 год составила 46 тыс. руб.

Прибыль на одну обыкновенную именную акцию составляет 0,015 руб.

Расшифровка прочих доходов 5 445 382,06 руб.:

- Вознаграждение по агентским договорам: 29 999,88 руб.
- Возмещение ФСС за профосмотр: 27500 руб.
- Реализация основных средств (зем.участок, база отдыха Майково): 4 666 666,67 руб.
- Принятие ОС по результатам инвентаризации: 718 641,51 руб.
- Возврат комиссии за услуги банка: 2 574 руб.
- Доходы -проценты по вкладам: 1 358 237,96 руб.

Расшифровка прочих расходов 1 305 530,89 руб.:

- Госпошлина: 55 560,00 руб.

- Дебиторская задолженность с истекшим сроком исков: 5 274,06 руб.
- Расходы при реализации основного средств: 840 546,15.
- Расходы на услуги банков: 296 339,13 руб.
- Расходы на услуги реестродержателя: 97 896,68 руб.
- НДС не принимаемый для НУ: 583,92 руб.
- Прочие расходы, не применяемые для целей налогообложения: 9 330,95 руб.

Чистая прибыль (убыток)

Таблица 2

Чистая прибыль	2024год	2023 год
	46 тыс. руб.	3 341 тыс. руб.

В 2024 году чистая прибыль предприятия составила 46 тыс.руб. В таблице № 3 представлена структура реализации за 2024 год.

Структура реализации АО «УМ ЛАНБАТО»

Таблица 3

Виды деятельности	2024 год		2023 год		Отклонения	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	абсолютное тыс. руб.	относительное %
<i>Предоставление в аренду нежилых помещений</i>	57 123	68,30	65 326	74,32	-8 203	-12,6
<i>Оказание услуг автотранспорта</i>	26 172	31,3	22 036	25,06	4 136	19
<i>Производство общестроительных работ</i>	318	0,38	526	0,6	-208	-39,54
<i>Стоянка автомашин</i>	10	0,02	10	0,02	0	0
Выручка от основных видов деятельности	83 623	100	87 898	100	4 275	-4,86
<i>Реализация прочих активов</i>	4 667		500			
<i>Проценты по вкладам</i>	1 358					
<i>Прочие доходы</i>	778		111			
Итого:	90 426		88 509			

В 2024 году на увеличение дохода предприятия по сравнению с 2023 годом повлияло увеличение реализации прочих активов(продажа Базы отдыха Майково и земельного участка). Объем реализации услуг по перевозу грузов увеличился на 19% (4 136 тыс. руб.). Уменьшение дохода от реализации услуг по сдаче в наем собственного нежилого недвижимого имущества составило 12,6% (8 203 тыс.руб.).

Структура себестоимости АО «УМ ЛАНБАТО»

Таблица 4

Наименование показателей	2024 год		2023 год		абсолютное тыс. руб.
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	
Материальные затраты	9 240	10,3	9 231	11	9
Затраты на оплату труда	40 739	45,4	36 466	43,3	4 273
Отчисления на социальные нужды	7 446	8,3	6 631	7,9	815
Амортизация основных фондов	9 195	10,3	10 015	11,9	-850
Прочие, в т.ч. налоги	23 076	25,7	21 769	25,9	1 307
Итого затраты на реализацию по основным видам деятельности	89 696	100	84 112	100	5 584

По данным таблицы себестоимость по прошлому году составила 84 112 тыс. руб., в отчетном году 89 696 тыс. руб. Себестоимость увеличилась в статьях затрат оплату труда и отчисления на социальные нужды, что связано с увеличением заработной платы.

Величина капитальных вложений в основные средства за 2024 г. составила –32 489 тыс. руб., в том числе:

Модернизация теплой стоянки – 2 489 тыс. руб.

Покупка ½ части Складского здания 7776,8 кв.м – 30 000 тыс.руб.

В 2024 году начислено налогов и страховых взносов на сумму 24 914 тыс. руб., в том числе:

- налог на прибыль организаций - 155 тыс. руб.
- налог на добавленную стоимость - 11 886 тыс. руб.
- налог на имущество - 2 952 тыс. руб.
- транспортный налог - 175 тыс. руб.
- земельный налог - 2 260 тыс. руб.
- страховые взносы - 7 483 тыс. руб.
- сбор за загрязнение окружающей среды - 3 тыс. руб.

На 31 декабря 2024 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 деятельности 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 2024 года проведено 9 заседаний Совета директоров, по следующим вопросам: определение стоимости аренды, предварительное утверждение годового отчета и годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, утверждение распределения прибыли, подготовка к проведению общего годового собрания, выборы председателя и секретаря Совета директоров Общества, продажа земельного участка и базы отдыха «Майково», покупка ½ части складского здания 7776,8 кв.м.

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). С 1 января 2024 года не применяются ПБУ 18/02 по учету расчетов по налогу на прибыль.

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

7. Распределение прибыли и убытков АО «УМ ЛАНБАТО» за 2024 год:

Результатом деятельности Общества за 2024 год является прибыль в размере 46 995,78 руб. Дивиденды не начислять.

8. Состояние чистых активов

Чистые активы:

Таблица 6

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2023 г., тыс. руб.	На 31 декабря 2022 г., тыс. руб.
Чистые активы	156 019	156 553	153 213

Чистые активы организации на 31.12.2024 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 говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

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	3033,12 Гкал.	6 962 897,36
Электрическая энергия	1 085 941,29 кВт.ч	5 582 929,23
Бензин автомобильный	59 258 л.	2 635 962,92
Дизельное топливо	60 922 л.	3 382 799,21
Газ естественный (природный)	150 куб. м.	16 133,33

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 2024 году по итогам 2023 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. 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.

14. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имела 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 имела заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

15. Сведения о совете директоров акционерного общества

В отчетном году действовали следующие составы Совета директоров:

До 28 мая 2024 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

С 28 мая 2024 года состав Совета директоров, избранный годовым общим собранием акционеров (Протокол № 37 от 28.05.2024 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.

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

16. Сведения о ревизионной комиссии Общества.

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

17. 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 %.

18. 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 2024 году не осуществляло компенсации расходов и вознаграждений органам управления обществом, кроме выплат предусмотренным работникам Общества согласно трудовым договорам.

Выплаты органам управления обществом за 2024 год согласно трудовым договорам составили 14 581 276,01 рублей.

19. Сведения о проведении общих собраний акционеров

Годовое общее собрание акционеров:

- Протокол № 37 от 28.05.2024 года - годовое общее собрание состоялось.

Повестки дня:

1. Утверждение годового отчета за 2023 год;
2. Утверждение годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчета о финансовых результатах за 2023 год;
3. Распределение прибыли и убытков Общества по результатам 2023 года;
4. Утверждение количественного состава Совета директоров Общества;
5. Избрание Совета директоров Общества;

20. 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»



В.Г. Качайник