

УТВЕРЖДЕНО

Общим собранием акционеров АО «Краснодарский ЗИП»
Протокол № 6/н от 30.04.2025

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕНО

Советом директоров АО «Краснодарский ЗИП»
Протокол № 6/н от 24.03.2025

ПОДТВЕРЖДЕНО

Ревизионной комиссией
АО «Краснодарский ЗИП»

ГODOVOЙ ОТЧЕТ ЗА 2024 ФИНАНСОВЫЙ ГОД

**Акционерного общества
«Краснодарский ЗИП»**

Место нахождения: Российская Федерация, 350010, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Зиповская, 5, литер Б, офис 38
Фактический адрес: 350010, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, 5, литер
Б, офис 38

Оглавление

	Оглавление	2
1.	Положение общества в отрасли	3
2.	Приоритетные направления деятельности общества	4
3.	Отчет Совета директоров общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности	4
4.	Информация об объеме использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов	5
5.	Перспективы развития общества	6
6.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества	7
7.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества	7
8.	Перечень совершенных обществом в отчетном году крупных сделок с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении	8
9.	Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении	8
10.	Состав Совета директоров общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров общества. В том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение текущего года	8
11.	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества, в том числе данные о владении акциями общества в течение отчетного года	9
12.	Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, каждого члена коллегиального единоличного исполнительного органа общества и каждого члена Совета директоров общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов), выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года	9
13.	Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения	9
14.	Иная информация, предусмотренная уставом общества или иными внутренними документами общества.	9

1. Положение Общества в отрасли:

Акционерное общество «Краснодарский ЗИП» (далее - Общество) зарегистрировано 13 июня 2001 года Регистрационной палатой администрации г. Краснодара (регистрационный № 15939).

Основной государственный регистрационный номер 1022301612662 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц выдано Инспекцией МНС России №2 г. Краснодара 08.11.2002 года); ИНН 2310007715.

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 350010, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, 5, литер Б, офис 38.

Фактический адрес: 350010, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Зиповская, 5, литер Б, офис 38

Тел.: 8 (861) 252-31-35

Адрес электронной почты: **info-krdzip@yandex.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах:

www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=5965

<http://www.zipkuban.ru>

Сведения о собственном капитале.

Сумма чистых активов общества на начало года с учетом изменения данных с связи с изменениями по ФСБУ 14/2022 – 87239 тыс. рублей

на конец года – 118147 тыс. руб.

Уставный капитал: 250 343 544,80 рублей.

Акции:

Вид акций	Общее количество, шт.	Номинальная стоимость одной акции, руб.	Общая номинальная стоимость, руб.
акции обыкновенные (вып. 4)	55 385 740	4,52	250 343 544,80

Государственный регистрационный номер выпуска акций и дата государственной регистрации: 1-02-30182-Е от 01.08.1997 г.

Аудитор общества:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма «Берегиня»

Адрес: 350058 г. Краснодар, ул. Ставропольская д. 223/248

ИНН: 2309052907

ОГРН: 1032304928886

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов:

Аудитор является членом саморегулируемой аудиторской организации в соответствии с требованиями Закона "Об аудиторской деятельности" от 30 декабря 2008г. № 307-ФЗ, Саморегулируемая организация аудиторов "Российский Союз аудиторов" (Ассоциация) (СРО РСА).

ОРНЗ 11603063283 от 11 ноября 2016г.

Реестродержатель:

Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС»

Место нахождения: Россия, 109544, г. Москва, ул. Новохохловская, д.23 стр.1
Адрес для направления корреспонденции: 109544, г. Москва, ул. Новохохловская, д. 23, стр. 1
ОГРН 1027700003924 ИНН 7707179242

Краснодарский филиал АО «СТАТУС»

Место нахождения: 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 32, лит.Б офис 902
Почтовый адрес: 350047, г. Краснодар, а/я 2854
КПП филиала: 231002001

Органы управления Обществом:

- Высший орган управления - Общее собрание акционеров;
- Общее руководство деятельностью Общества - Совет директоров;
- Руководство текущей деятельностью Общества - Генеральный директор.

Общество создано в процессе приватизации государственного предприятия «Краснодарский ЗИП» для получения прибыли при производстве электроизмерительной техники, товаров культурно-бытового назначения и хозяйственного обихода.

2. Приоритетные направления деятельности Общества.

Приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основными видами деятельности:

1. создание на территории привлекательной деловой среды для комфортного ведения различных направлений бизнеса (рекламного, производственного, арт-бизнеса и т.п.) и взаимодействие с крупнейшими ВУЗами края;
2. создание документального, технического и инвестиционного базиса для получения предприятием статуса Технопарка;
3. разработка вариативной концепции развития предприятия, с учетом важнейших факторов и актуальных тенденций современного бизнеса, опыта построения успешного бизнеса на аналогичных территориях, возможностей участия в федеральных и региональных программах;
4. сдача площадей в аренду;
5. осуществление услуг по качественной эксплуатации и техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры;
6. поддержание зданий и сооружений на территории общества в надлежащем состоянии;
7. повышение инвестиционной привлекательности предприятия.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

В отчетный период целью деятельности Совета директоров было сохранение имущественной и территориальной целостности акционерного общества.

В 2024 году Общество приняло меры по поддержанию функционирования собственных объектов Общества, произвело ремонт имеющихся зданий и строений на сумму 28 098 723 рублей.

В результате рационального и эффективного распределения доходов, помимо модернизации основных средств, оплачены обязательные платежи, таким образом, задолженность перед ИФНС отсутствует.

Руководство Общества разрабатывает коммерческие предложения и ведет переговоры по привлечению новых якорных арендаторов, крупных сетевых компаний, в том числе международных.

Общество имеет надлежащим образом оформленное право собственности на все активы, учтенные и раскрытые в бухгалтерской отчетности.

В соответствии с решениями Собраний акционеров общества, приоритетными направлениями деятельности общества являются следующие направления, связанные с основным видом деятельности:

- сдача площадей в аренду;
- осуществление услуг по качественной эксплуатации и техническому обслуживанию инженерной инфраструктуры.

Показатели финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества:

Валюта вступительного баланса на 01.01.2024 г. – 131 006 тыс. руб.

Одним из основных видов деятельности организации является сдача в аренду принадлежащего Обществу имущества.

В 2024 году производственная деятельность не велась.

По результатам 2024 года получена прибыль от продаж по обычным видам деятельности.

Операционные доходы – 195588 тыс. руб.

Операционные расходы составили – 162542 тыс. руб., в т. ч.:

Энергообеспечение – 68446,0 тыс. руб.

Налог при УСН – 6709,5 тыс. руб.

Расходы на оплату труда 35404,4 тыс. руб.

Налог на имущество – 1038,4 тыс. руб.

Отчисления на ФОТ – 10621,3 тыс. руб.

Земельный налог – 2350,1 тыс. руб.

Амортизация – 3003,8 тыс. руб.

Просроченной задолженности по страховым взносам в бюджет организация не имеет.

Недоимка по налогам за 2024 год отсутствует.

Дебиторская задолженность на 01.01.2024 (баланс) – 35681,0 тыс. руб.

Кредиторская задолженность на 01.01.2024 (баланс) – 40644 тыс. руб.

Развитие Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2024 году оценивается как недостаточно удовлетворительное.

Подводя итог работы общества в 2024 году можно отметить, что за год наиболее важными решениями, существенно повлиявшими на деятельность общества в отчетном году, являются следующие:

1. Решения, связанные с подготовкой и проведением общего годового собрания акционеров;
2. Решения, связанные с деятельностью исполнительных и контрольных органов управления Обществом.
3. Решения, связанные с реконструкцией и благоустройством.
4. Решения, связанные с дальнейшим развитием предприятия.

В последующие годы следует уделять первостепенное внимание вопросам сохранения активов, повышения прибыльности компании, ее развитию и стабильности.

4. Информация об объеме использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов

№ п/п	Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, тыс. руб.
1	2	3	4	5
1.	Электрическая энергия	8160,344	кВт*час	68446,0

Другие виды ресурсов обществом в отчетном году не использовались.

5. Перспективы развития Общества.

Многолетние финансовые и экономические проблемы предприятия, а также геополитические риски, связанные с проведением Специальной военной операции и введением иностранными государствами экономических санкций в отношении финансового, оборонного, машиностроительного и авиационного секторов российской экономики, оказали влияние на функционирование общества в последние годы.

Данные факторы привели к росту нестабильности на внутреннем финансовом рынке, падению курса рубля по отношению к основным мировым валютам, а также волатильности спроса и цен на международных рынках нефти и газа, приостановлению или разрыву деловых отношений между партнерами в условиях неопределенности применения нового санкционного законодательства.

Введенные санкции напрямую не затрагивают Общество, однако, по мнению руководства, их последствия косвенным образом могут повлиять на финансовое состояние, финансовые результаты и движение денежных средств в будущем.

Влияние указанных событий февраля 2022 года на деятельность Общества будет зависеть от продолжительности периода высокой геополитической напряженности и степени адаптации российской экономики к введенным санкциям. На дату подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности, по мнению руководства Общества, финансовые последствия сложившейся ситуации не поддаются надежной оценке.

Также в связи с изменениями законодательства в сфере бухгалтерского учета, а именно обязательного применения с 01.01.2024 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в 2024 году из состава НМА Общества исключены объекты интеллектуальной собственности, что привело к значительному снижению чистых активов Общества.

Тем не менее, возникшая политическая и экономическая ситуация (ускорение инфляции, напряжённая ситуация на рынке труда, рост цен на сырьё из-за дефицита предложения) не ставит под сомнение непрерывность деятельности Общества по меньшей мере в течение 12 месяцев после отчетной даты. Предпринимаемые руководством Общества меры позволяют обеспечивать бесперебойное функционирование и исполнение обязательств перед контрагентами.

Руководство уверено в том, что АО «Краснодарский ЗИП» будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

Для реализации поставленных целей определены основные задачи по выводу предприятия из финансового кризиса:

- создание за счет существующих активов предприятия без привлечения дополнительных инвестиций доходной базы, доход от которой может обеспечить самофинансирование и финансовую устойчивость деятельности предприятия;
- широкомасштабный поиск частных инвестиций;
- проведение предпроектных и проектных работ для создания «Технопарка», определение дефицита производственных ресурсов, формирование планов по восполнению (приобретению) выявленного дефицита;
- проведение работ по оформлению прав на земельные участки, здания и сооружения, для формирования инвестиционно-привлекательной площадки для реализации бизнес-проектов;
- проведение ревизии и капитального ремонта инженерной инфраструктуры предприятия;
- проведение текущего ремонта и реконструкции части ветхих строений;
- разработка индивидуальных коммерческих предложений и проведение переговоров по привлечению новых якорных арендаторов.

По нашему мнению, осуществление данного комплекса мер позволит достичь в ближайшем будущем следующих результатов:

- финансовой стабильности общества;

- начала активной реализации проекта Технопарк на базе общества;
- повышения качества предоставляемых услуг и минимизация потерь в инженерных сетях;
- повышения конкурентоспособности предоставляемых услуг.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.

В отчетном году Обществом начисление и выплата дивидендов не производилась.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

В качестве основных факторов, влияющих на состояние работы общества можно указать:

- изменение государственной политики;
- пересмотр администрацией кадастровой стоимости объектов недвижимости в сторону увеличения;
- ежегодный рост тарифов на коммунальные услуги;
- рецессия мировой экономики в целом и ухудшение экономической ситуации в России в частности;
- изменения в Законодательстве, в основном в сфере налогообложения.

Общие тенденции развития АО «Краснодарский ЗИП» в отчетном году оценивает, как умеренно пессимистичные, что связано со следующими событиями:

- снижение экономической активности и общих экономических показателей, связанное с последствиями конфликта на Украине и введением экономических санкций, геополитическими рисками;
- рост тарифов на коммунальные услуги;
- введение налога на недвижимость от кадастровой стоимости;
- большой процент износа недвижимого имущества;
- ускорение инфляции, напряжённая ситуация на рынках труда и рост цен на сырьё из-за дефицита предложения;
- высокая рыночная неопределённость.

На положение общества влияет также и развитие конкурентной среды, в частности в Краснодаре начата деятельность двух Промпарков — «Краснодар» в пос. Дорожном и «Компрессорный завод «Борец» по Ростовскому шоссе (в непосредственной близости с ЗИПом).

В качестве факторов, влияющих на конкурентоспособность общества на рынке сбыта его услуг, можно выделить как негативные, так и позитивные факторы:

а) негативные факторы:

- рост тарифов на ресурсы;
- обветшание зданий и сооружений, износ инженерных коммуникаций;
- отсутствие центрального отопления;
- отсутствие газификации территории;
- снижение арендной привлекательности объектов, снижение стоимости арендной платы на рынке, снижение активности на рынке аренды;
- увеличение кадастровой стоимости земельных участков и налоговых платежей по объектам недвижимости общества;
- высокий уровень издержек общества;
- отсутствие инвестиционных ресурсов;
- логистические особенности улиц Зиповская и Солнечная;

б) позитивные факторы:

- наличие существующего единого комплекса объектов недвижимости, в котором уже

функционируют различные субъекты малого и среднего предпринимательства;

- близость территории предприятия к центру г. Краснодара;

- наличие бренда - «Краснодарский ЗИП»;

- наличие Соглашения о намерениях создать технопарк по адресу: г. Краснодар ул. Зиповская 5, между АО «Краснодарский ЗИП» и главой муниципального образования г. Краснодар от 03.10.2015 г., потенциальная возможность участия в программах государственной поддержки.

8. Сведения о совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение о ее одобрении.

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 Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, не совершалось.

9. Сведения о совершенных Обществом в отчетном году сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении.

В отчетном году заключены следующие сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность:

Дополнительное соглашение №1 от 28.06.2024 к договору подряда № б/н от 12.10.2023.

Заказчик: АО «Краснодарский ЗИП».

Подрядчик: ООО «Капитал-Инвест» (ОГРН 1100570003841).

Срок выполнения работ:

начало работ – в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента перечисления денежных средств на расчетный счёт Подрядчика, согласно п. 3.2. настоящего Договора;

окончание работ – 31.07.2025.

На дату заключения сделки выгодоприобретатель – Багандов Магомедали Хабибулаевич:

является акционером АО «Краснодарский ЗИП» (владеет более 20% голосующих акций Общества);

является контролирующим лицом ООО «Капитал-Инвест»: является участником ООО «ЭМ БИ АЙ КАПИТАЛ» (принадлежит 75,269% уставного капитала), ООО «ЭМ БИ АЙ КАПИТАЛ» является участником ООО «Капитал-Инвест».

Договор № б/н от 09.04.2024, а также дополнительное соглашение № 1 к договору.

Предмет: оказание услуг по предпроектному исследованию с целью параметризации проекта создания технопарка на территории Заказчика и составления технического задания на разработку концепции создания Технопарка.

Заказчик: АО «Краснодарский ЗИП».

Исполнитель: ООО УК «ДРУЖБА» (ОГРН 1230500012698).

Срок оказания услуг: с даты заключения договора по 31.12.2025 (включительно).

Цена: 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

На дату заключения сделки выгодоприобретатель – Ибрагимов Яхья Магомедович:

является членом совета директоров АО «Краснодарский ЗИП»;

является контролирующим лицом ООО УК «Дружба» (владел 50% уставного капитала)

Орган управления общества, принявший решение об одобрении сделки: Совет директоров АО «Краснодарский ЗИП» (Протокол № б/н от 14.08.2024, Протокол № б/н от 31.10.2024).

10. Состав Совета директоров Общества.

Совет директоров в отчетном периоде работал в следующем составе:

№ п/п	Ф.И.О.	Год рождения	Образование	% акций АО «Краснодарский ЗИП»
1.	Раджабова Зарема Раджабовна	1982	Высшее	Нет
2.	Ширинбекова Заира Кафлановна (Секретарь Совета директоров)	1985	Высшее	Нет
3.	Исаков Заур Нурбагандович	1983	Высшее	Нет
4.	Ерёмин Александр Владимирович	1985	Высшее	Нет
5.	Ибрагимов Яхья Магомедович (Председатель Совета директоров)	1984	Высшее	Нет
6.	Барышников Дмитрий Николаевич	1978	Высшее	Нет
7.	Зайнудинов Абдула Мусаевич	1974	Высшее	Нет

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества, в том числе данные о владении акциями общества в течение отчетного года

В 2024 году единоличный исполнительный орган Общества - Генеральный директор Ерёмин Александр Владимирович.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, каждого члена коллегиального единоличного исполнительного органа Общества или общий размер вознаграждения (компенсация расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

В 2024 году членам Совета директоров не выплачивалась компенсация расходов, связанных с осуществлением ими функций членов Совета директоров.

В течение отчетного года членам Совета директоров, являющимся работниками Общества, была выплачена заработная плата в сумме 3537,1 тыс. рублей. Задолженность на 31 декабря 2024 года составляет 0 рублей.

13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного управления.

Кодекс корпоративного управления, одобренный Банком России, рекомендован к применению акционерным обществам, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам. АО «Краснодарский ЗИП» не относится к разряду таких организаций.

Вместе с тем, в своей деятельности Общество обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах", Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" с учетом разъяснений уполномоченных органов.

Помимо следования требованиям законодательства, Общество придерживается принятых правил деловой этики в повседневной деятельности. Этические стандарты базируются на учете интересов акционеров и сотрудников, что способствует укреплению конкурентных

возможностей Общества, его устойчивой деятельности и развитию.

**14. Иная информация, предусмотренная уставом общества
или иными внутренними документами общества.**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами общества не предусмотрена.

Годовой отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
- Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;
- Положение Банка России от 27.03.2020 № 714-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг».

И.о. Генерального директора
АО «Краснодарский ЗИП»



М.Я. Москвитин