

Предварительно Утверждён:
Наблюдательным советом
АО «Фряновская фабрика»
Протокол №1 от 14.04.2023г.

Утверждён:
годовым Общим
собранием акционеров
АО «Фряновская фабрика»

Протокол №1 от 19 мая 2023г.

Председатель Наблюдательного совета
АО «Фряновская фабрика»
Д.В. Пасько 

ГОДОВОЙ ОТЧЁТ

АО «Фряновская фабрика»

за 2022 год

Генеральный директор АО «Фряновская фабрика»

Главный бухгалтер АО «Фряновская фабрика»




Герасимов С.Е.

Романова В.В.

рп. Фряново

1. Полное фирменное наименование:

Акционерное общество "Фряновская фабрика"

2. Место нахождения и почтовый адрес:

141146 Московская область, г. Щелково, рп. Фряново

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа эмитента: 141146 Московская область, г. Щелково, рп. Фряново;

Номер телефона: 8(495) 545 32 63

Факс: 8(495) 545 32 63.

3. Дата государственной регистрации Общества и регистрационный номер:

Данные о государственной регистрации юридического лица, зарегистрированного до 1 июля 2002года:

Номер государственной регистрации: 50:14:00666

Зарегистрировано Администрацией Щелковского района Московской области 19.06.1996года

Данные о государственной регистрации после 01.06.2002г.

ОГРН 1035010207869

Зарегистрировано Инспекцией МНС РФ по г. Щелково Московской области 26.03.2003г.

4. Идентификационный номер налогоплательщика:

5050007378

5. Основной государственный регистрационный номер в едином государственном реестре юридических лиц:

ОГРН 1035010207869

6. Информация об аудиторе общества:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская фирма "БАЛАНС – АУДИТ";

Сокращенное наименование: ООО Аудиторская фирма "БАЛАНС – АУДИТ"

Место нахождения: 127015, г. Москва, ул. Нагорная д.15, корп.8.

Телефон: 8(499)257-34-28.

Финансовый год (годы), за который (за которые) аудитором ООО Аудиторская фирма "БАЛАНС – АУДИТ" проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента: 2005г., 2006г., 2007г., 2008г., 2009г., 2010г., 2011г., 2012г., 2013г., 2014г., 2015г.

Членство аудитора в коллегиях, ассоциациях или иных профессиональных объединениях (организациях):

Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России»;

Член «Московской аудиторской Палаты»

7. Информация о реестродержателе Общества:

АО "Сервис-Реестр"

E-mail: sekr@servis-reestr.ru

Адрес: 107045, г. Москва, ул.Сретенка д.12

+7 (495) 608-10-43 , +7 (495) 783-01-62

Акционерное общество «Сервис-Реестр» основано в 1994 году и является одним из старейших регистраторов России. Компания начала свою деятельность в г. Мегионе Ханты-Мансийского автономного округа в исторический для страны период приватизации и становления фондового рынка.

С 1995 года АО «Сервис-Реестр» является членом Профессиональной Ассоциации Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев (ПАРТАД) и входит в ТОП 5 национального рейтинга регистраторов.

В 1996 году в числе первых Компания АО «Сервис-Реестр» получила лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра, выданную Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.

В 2004 году Компания получила Лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра без ограничения срока действия, чем подтвердила свое соответствие требованиям законодательства к данному виду профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг.

В 2005 году Компания одной из первых на рынке регистраторских услуг получила Сертификат соответствия требованиям Стандартов регистраторской деятельности, который продолжает подтверждать каждые три года.

В 2006 году центральный офис АО «Сервис-Реестр» зарегистрирован в г. Москве. История Компании насчитывает три присоединения региональных регистраторов в рамках перезаключения договоров с эмитентами и два масштабных процесса реорганизации:

2006-2007 г.г. – реорганизация в форме присоединения к АО «Сервис-Реестр» регистратора ООО «Центральный Вятский Регистратор»;

2009-2010 г.г. - реорганизация в форме присоединения к АО «Сервис-Реестр» регистратора ЗАО «М-Реестр».

В 1996 году в числе первых ЗАО «Сервис-Реестр» получило лицензию № 01020 на осуществление деятельности по ведению реестра, выданную Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.

02.03.2004 года решением Федеральной службы по финансовым рынкам РФ ЗАО «Сервис-Реестр» продлена лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00301 без ограничения срока действия.

С 23.08.1995 Член Профессиональной Ассоциации Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев (ПАРТАД) представители ЗАО «Сервис-Реестр» являются членами Комитета аналитики и управления рисками инфраструктуры РЦБ, Комитета по организационно-правовому обеспечению, Комитета стандартизации и технологического развития.

Имеет Сертификат соответствия требованиям стандарта в Регистраторской деятельности, выданный 31.12.2008г. Профессиональной Ассоциацией Регистраторов, Трансфер-Агентов и Депозитариев (ПАРТАД). Полис комплексного страхования заключен со страховой компанией РОСНО.

Банковские реквизиты компании

ИНН/КПП - 8605006147/ 770801001

р/с 40702810138090004972 , ПАО Сбербанк г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Коды:

ОКПО - 36277193

ОКВЭД - 67.11.12

ОКОГУ - 49013

ОКАТО - 45286565000

ОКФС - 16

ОКОПФ - 67 **ОКТМО** - 45378000

8. Филиалы и представительства общества:

Филиалов и представительств общество не имеет.

9. Положение Общества в отрасли.

Общество является правопреемником Фряновской камвольно-прядельной фабрики и образовалось в результате приватизации.

Основной вид деятельности производство пряжи был завершён в 2004 году и была начата реализация планов по организации производства пластмассовых изделий.

На сегодняшний день основным видом деятельности предприятия являются:

- производство пластмассовых изделий;
- сдача в аренду собственных производственных помещений;
- складское хранение товаров;
- оказание транспортных услуг.

10. Приоритетные направления деятельности Общества.

Основным видом деятельности Общества является:

- производство пластмассовых изделий;

Общество также осуществляет следующие виды деятельности:

- производство пластмассовых изделий, используемых в строительстве;
- производство прочих пластмассовых изделий;
- производство пара и горячей воды (тепловой энергии) котельными
- распиловка и строгание древесины;
- предоставление услуг по пропитке древесины;
- производство шпона, фанеры, плит и панелей;
- производство шпона, фанеры, деревянных плит и панелей;
- производство деревянной тары;
- производство отделочных работ;
- предоставление услуг автомобильного грузового транспорта;
- предоставление услуг по хранению и складированию;
- производство строительных металлических изделий;
- покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- подготовка к продаже, покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

11. Отчет Наблюдательного совета Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности.

В 2022 году основными направлениями хозяйственной деятельности АО «Фряновская фабрика» оставались – производство пластмассовых изделий и сдача в аренду собственных производственных и складских помещений. В целом же можно отметить и тот факт, что и вектор развития данных направлений остался тем же, что был задан в прошлые годы – постепенное развитие производства пластмассовых изделий и сохранение объемов аренды. Однако, необходимо указать ряд принципиальных особенностей имевших место в прошедшем году и характеризующих как развитие нашего производства, так и ситуацию, сложившуюся на рынке.

Наиболее значимым фактором, оказавшим воздействие на хозяйственную деятельность общества в 2022 году являлись и являются в настоящий момент многочисленные экономические санкции, введенные США, странами европейского региона в отношении РФ в связи проведением РФ специальной военной операции на Украине и вновь присоединенных территориях РФ.

2022 год

Результаты хозяйственной деятельности предприятия по основному направлению, а именно, производству пластмассовых изделий, практически по всем сегментам производимой продукции показали значительное снижение продаж. Наиболее значительными снижения продаж отмечаются по таким сегментам как: «Home and garden» - 23%; «Ведро» - 22%; «Коврики» - 70%; «Лотки для обуви» - 35%; «Боксы» - 10%.

Имеет место поступательное снижение объемов продаж по таким сегментам как «Покрывала», «Home and garden», «Ведро», «Лотки для обуви», что может свидетельствовать о насыщении рынка данными видами продукции, увеличении числа конкурентной продукции. По таким сегментам как «Коврики» и «Лотки для обуви» снижение объемов продаж произошло после взрывного роста имевшего место в 2020-2021 гг.

Существенное снижение объемов продаж по отдельным сегментам производимых товаров также связано с прекращением договорных отношений с крупными потребителями – например сетевыми магазинами. Так, например, падение объемов продаж ковров и лотков для обуви в большей степени связано с прекращением договорных отношений с сетевым магазином «Светофор», который потреблял очень существенный объем данных видов продукции. И в период 2022 года нам не удалось найти потребителей, которые бы заменили выбывшего ретейлера на весь выпавший из оборота объем. Иллюстрацией обратного влияния данного фактора может служить рост продаж набора лотков «ТРИО», который повлиял на увеличение продаж по сегменту «Товары для кухни» (рост продаж на 235%), только благодаря удачному размещению товара в крупном сетевом магазине.

Следует отметить существенное увеличение в 2022 году объемов продаж по сегменту зимних товаров, а именно Лопаты снегоуборочной (в ассортименте) и Ковшечной для снегоуборочных лопат (рост около 40%), причем рост продаж имеет поступательный характер (2 года), а вот факторами такого увеличения могут быть как постепенный захват доли рынка за счет наличия существенных конкурентных преимуществ в сегменте бюджетных снегоуборочных лопат, так и климатические особенности прошедших зимних периодов (2021-2022 гг.) – снежные зимы.

Анализ продаж последних 5 лет позволяет выделить наиболее значимые факторы, оказывающие влияние на объемы продаж производимой нами продукции:

- нахождение конкретных видов продукции в поздних стадиях рынка, то есть той стадии, для которой характерны насыщение рынка продукцией и, следовательно, снижение к ней интереса потребителей, наличие на рынке значительного числа конкурентных образцов продукции;
- наличие потребителей данного вида продукции с объемом потребления более 20% от всего объема производства данного вида продукции;
- существенная зависимость продукции от фактора сезонности, климатических особенностей и т.д.;
- наличие факторов, оказывающих существенное влияние на потребительскую способность покупателей, а также на объемы продаж магазинов (в том числе сетевых). Таким факторами на протяжении последних лет выступали: пандемия Covid-19, введение западными странами крупномасштабных экономических санкций против РФ, в связи с проведением специальной военной операции на Украине.

Единственным способом противодействия данным факторам является проведение на постоянной планируемой основе политики предприятия, направленной на расширение ассортимента производимой продукции, за счет заказа пресс-форм для изготовления новой конкурентоспособной качественной продукции. Реализация данного направления нами

ведется на постоянной основе, однако в последнее время заказ пресс-форм существенно усложнился, так как заказ пресс-форм в основном происходил у зарубежных производителей (КНР, Тайвань). С учетом фактора введенных экономических санкций заказ производство и доставка пресс-форм имеет множество сложностей и с логистикой и с оплатой и иными моментами.

Иллюстрацией данного направления следует указать неплохие объемы продаж в 2022 году нового изделия «Решетка дренажная»- 8,765 млн рублей.

Работа над структурой потребителей производимой продукции также позволяет решить проблему резких скачков в объеме реализации, здесь следует выделить:

- увеличение работы по привлечению некрупных потребителей (малый бизнес, ИП и т.д.);
- работа с розничным потребителем, в том числе за счет маркетплейсов. В 2022 году нами начата работа по поставкам товара через маркетплейсы, и темпы роста отгрузок позволяют сделать осторожные, но однозначно положительные прогнозы развития и роста

№п/п	Наименование сегмента выпускаемой продукции	2021г. в тыс.руб.	2022г. в тыс.руб	2022/2021
1.	Покрытия спортивные	28828	26504	0,92
2.	Газонная решетка и дорога безопасности	19584	22483	1,15
3.	Home and garden	21635	16577	0,77
4.	Ведро	13120	10280	0,78
5.	Балконные ящики	15800	15700	0,99
6.	Вешалки	2605	2804	1,07
7.	Коврики	32368	11866	0,37
8.	Товары для кухни	13625	32147	2,36
9.	Лотки для обуви	62711	41281	0,66
10.	Зима (лопаты санки)	9610	13596	1,41
11.	Боксы	31347	28347	0,90
12.	Каскад 3/минисад	10432	8844	0,85
13.	Давальческие услуги	13314	13829	1,04
14.	Дренажная решетка	0	8765	
	итого	274979	253023	0,92

Новизна, высокие потребительские свойства и качество – вот главные характеристики, которые мы закладываем при разработке новых изделий. В условиях высокой конкуренции на рынке пластмассовой продукции, проблема разработки новинки становится более сложной задачей, чем производство пресс-формы. В современных условиях срок рыночной прибыльной жизни товара (период роста спроса и его нахождения в зоне максимальных величин), достаточно короткий, а, следовательно, копирование существующих изделий становится крайне неправильным подходом развития. Рынок требует новинок, или изделий с расширенным функционалом.

Расширение парка пресс-форм, как и ранее связано с многочисленными сложностями, которые еще более обострились в условиях санкций:

- во-первых, заказ, изготовление, получение о пуско-наладочные работы каждой пресс-формы процесс достаточно длительный и занимает в среднем от 6 месяцев до года, при этом часто

возникают просрочки на отдельных этапах; На сегодня отдельными сложностями отличаются вопросы логистики – доставки пресс - форм, а также финансовые вопросы – платежи за поставку оборудования, ввиду санкций в области функционирования платежных систем.

- проблемы в проектировании и изготовлении пресс-форм связаны с изготовителями, а они-то в свою очередь представляют собой второй сложный момент. Производство пресс-форм у российских заказчиков связано с существенными рисками просрочек выполнения заказов, использования некачественных материалов, ошибками в проектировании и т.д. Производство у европейских производителей на сегодня не возможно. Производство в Китае или других странах юго-восточной Азии связано с такими рисками как: использование некачественных материалов, задержки в силу таможенного оформления, ошибки в проектировании. Существенность рисков значительно препятствует реализации планов увеличения парка пресс-форм, но идет постоянная работа по снижению рисков, проработке наиболее безопасных схем сотрудничества, проверка производителей и т.д.

Вопрос заказа и изготовления пресс-форм на новые изделия непосредственно связан с вопросом с заменой действующих пресс-форм, которые отработали свой ресурс и требуют замены дублерами. Процесс замены пресс-форм дублерами является постоянным направлением деятельности и требует привлечения существенных средств, что соответственно замедляет процесс расширения парка пресс- форм за счет новых изделий. Еще одним важным для нашего предприятия направлением производственного развития является проблема расширения автоматизации процессов. В рамках решения данной задачи, на 2023-24 годы запланировано оснащение всех ТПА система автоматической подачи сырья, что позволит не только ускорить производственный процесс, но и добиться более высоких показателей качества продукции.

Относительно такого вида осуществляемого предприятием вида хозяйственной деятельности как сдача в аренду собственного недвижимого имущества, следует указать:

В 2022году произошло увеличение объема выручки от арендных платежей на 9,2% с 33452 тыс. рублей до 36537тыс. рублей. Увеличение объема арендных платежей произошло исключительно за передачи в аренду свободных производственных и складских помещений, так как в прошедшем году не было увеличения ставок арендной платы. А момент окончания 2022года на территории предприятия нет свободных помещений пригодных для потенциальной передачи в аренду. Таки м образом, можно отметить, что на момент окончания 2022года предприятие справилось с негативной тенденцией 2020-2021гг. связанной с выходом арендаторов с арендуемых помещений и снижением уровня доходов от поступления арендных платежей. На 2023 год запланированы следующие мероприятия, связанные арендными отношениями:

- увеличение ставок арендной платы по ряду категорий переданных в аренду производственных и складских помещений (увеличение ставок до 10%);
- проведение капитального ремонта сводных помещений для последующей передачи в аренду, то есть, по сути, увеличение арендного фонда предприятия;
- увеличение фонда открытых складских площадок для передачи в аренду.

12. Информация об использовании энергетических ресурсов.

Изменение затрат Общества на энергетические ресурсы отражено в таблице ниже:

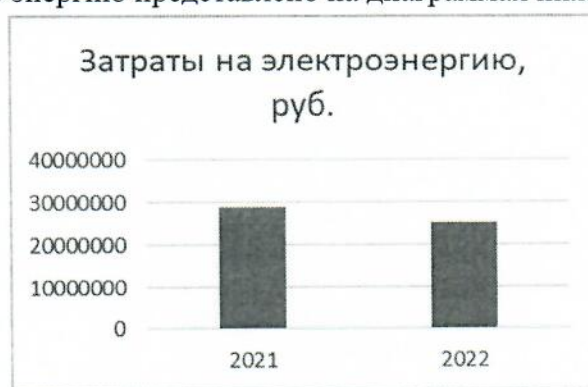
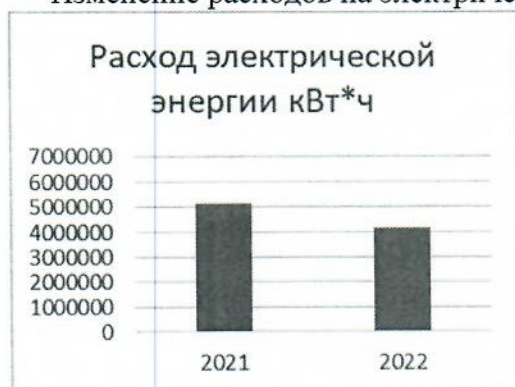
№ п/п	Наименование энергоресурса	2021, тыс. руб.	2022 , тыс. руб.	% отклонения
1.	Электрическая энергия	28862,7	25254,0	87
2.	Природный газ	5898,5	6064,3	103

3.	Бензин АИ-95	293,2	429,8	147
4.	Бензин АИ-92	229,5	225,2	98
5.	Дизельное топливо	2526,4	2368,3	94
6.	Вода	278,1	283,2	102
7.	Водоотведение	284,4	247,2	87
	Итого	38372,8	34872,0	91

В 2022 году затраты на энергетические ресурсы сократились на 9 % по сравнению с 2021 годом. Объясняется это в основном снижением расходов на электроэнергию: во-первых, по производству, из-за снижения объемов производимой продукции, и во-вторых, по котельной, в связи с заменой оборудования.

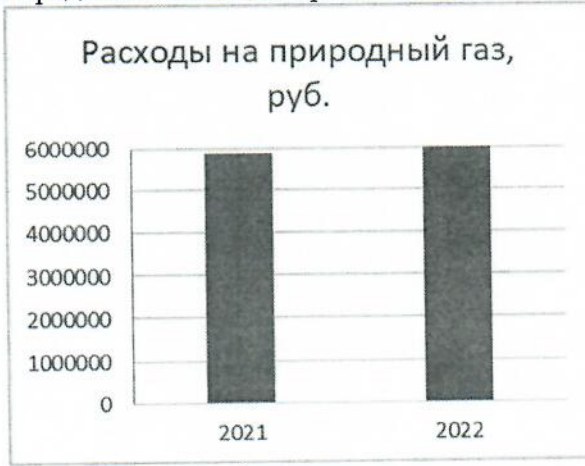
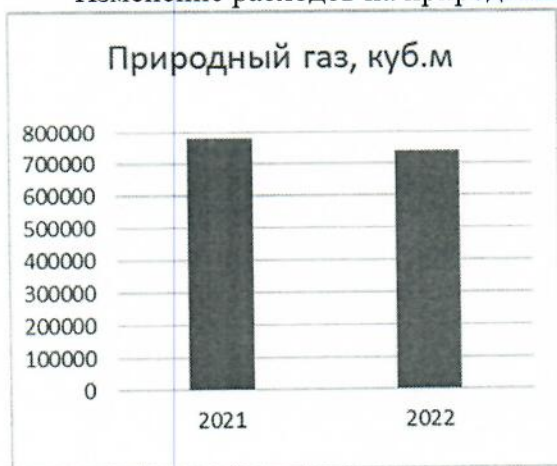
Затраты на электрическую энергию составили в 2022 году - 25254,0 тыс.руб., что на 3608,7 тыс.руб. меньше чем в 2021 году.

Изменение расходов на электрическую энергию представлено на диаграммах ниже:

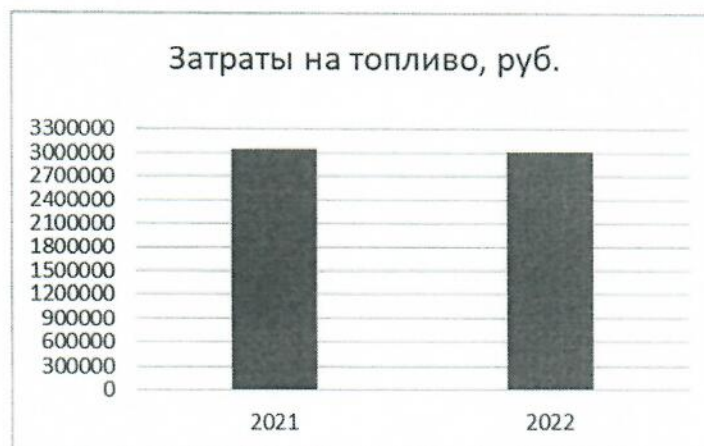


Затраты на природный газ в 2022 году составили - 6064,3 тыс.руб., что на 165,8 тыс.руб. больше чем в 2021 году. Что объясняется увеличением цен на газ, так как расход газа по сравнению с 2021 годом снизился на - 40452 куб.м, и это с учетом длинного отопительного сезона. Экономия газа за счет нового оборудования котельной очевидна. Рост тарифов на природный газ в 2022 году составил 8,4%.

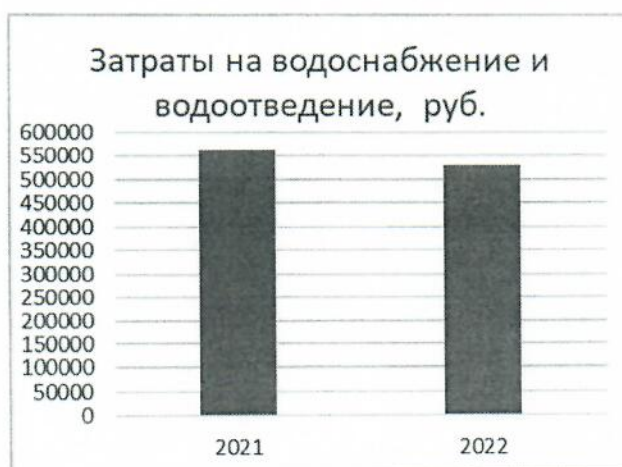
Изменение расходов на природный газ представлено на диаграммах ниже:



В 2022 году незначительно уменьшились затраты на бензин и дизельное топливо на 25,7 тыс.руб. по сравнению с 2021 годом и составили - 3023,3 тыс.руб. Произошло перераспределение расходов по маркам, увеличились расходы на приобретение бензина АИ-95 и сократились на АИ-92 и дизель. Рост цен на бензин и диз.топливо составил в среднем 6,5%.



Расходы на воду и водоотведение в 2022 году уменьшились на 0,9 % по сравнению с 2021 годом и составили 530,4 тыс.руб. Уменьшение затрат объясняется уменьшением объемов потребления. Рост тарифов на услуги водоснабжения и водоотведения составил 3,7%.



Организация осуществляет регулируемый вид деятельности: реализация тепловой энергии потребителям. Утверждение тарифа на данный вид деятельности осуществляет Комитет по ценам и тарифам Московской области. Размер тарифа с 01.01.2022 года составлял 2408,02 руб./Гкал (с НДС), с 01.07.2022 года – 2450,23 руб./Гкал (с НДС), рост 1,8 %.

С 01.12.2022 года тариф был внепланово повышен на 6% и составил 2598,19 руб./Гкал. Данный тариф будет действовать до 30.06.2024 года.

13. Перспективы развития Общества.

Планы будущей деятельности.

Планирование хозяйственной деятельности предприятия на 2023году, как впрочем и в прочем и в прошедшие годы испытывает существенное давление кризисных явлений в экономике нашей страны, что, в первую очередь связано с возможным дефицитом финансирования запланированных мероприятий. Временные кассовые разрывы, вызванные имеющими место нарушениями сроков оплаты со стороны контрагентов.

В феврале 2022года все экономические процессы в стране столкнулись с крупномасштабными санкциями западных стран, объявленных в связи с проведением Россией специальной операции на территории Украины. Для нашего предприятия указанные санкции имеют следующие направления негативного воздействия (в первую очередь на производство и реализацию пластмассовых изделий):

- существуют большие сложности в поставках на территорию России запасных частей, узлов и ТПА – машин в сборе из Тайваня *в виду прекращения торговых операций с Россией) и из Китая (сложности с логистикой, платой заказанного оборудования и запасных частей);

Решение данной проблемы является крайне насущным для нашего предприятия, так как своевременность поступления запасных частей для планового и незамедлительного ремонта ТПА непосредственно влияет на процесс производства (простой оборудования в связи с нехваткой запасных частей приводит к срывам плана производства продукции и как следствие к нарушению договорных обязательств).

- имеются сложности в поставках используемого нами импортного сырья, например европейских красителей, причем вопрос импортозамещения в отношении красителей будет сложным, так как имеющиеся аналоги китайского или российского производства существенно ниже по показателям качества.

- общее снижение деловой активности в стране на фоне негативного воздействия западных санкций имевшее место в 2022 году несколько замедляется и постепенно увеличиваются объемы реализации производимой нами продукции, а следовательно есть ожидание на поступательный рост в 2023 году.

В конце 2022 года можно было уже говорить о некотором преодолении кризиса реализации производимой продукции, связанного с уходом с рынка крупных иностранных сетевых магазинов. В какой-то степени решилась проблема с магазинами OBI, произошло перераспределение потоков реализации, найдены новые потребители. Планируется продолжение данной тенденции и работы в данном направлении в 2023 году.

Учитывая возможные поправки на существующие негативные моменты нами в рамках развития производства пластмассовых изделий на 2023 год запланированы следующие мероприятия:

- Проведение капитального ремонта оборудования – Термопластавтоматов – 3 ед. (замена шнеков, электронных плат и т.д.);
- Ввод в эксплуатацию новых пресс-форм – 2 ед.
- Монтаж системы вентиляции основного производства;
- Установка стеллажей на складе готовой продукции;
- Увеличение объемов оказания услуг по производству пластмассовых изделий на давальческой основе;
- Увеличение объемов продаж производимой продукции через интернет-площадки маркетплейсов;
- Расширение складских помещений для хранения сырья и готовой продукции на 500 кв.м.;

Планы хозяйственной деятельности по направлению сдачи в аренду собственных производственных и складских помещений:

- Ввод в эксплуатацию легковозводимого склада – навеса площадью 400 кв.м.;
- Проведение ремонтных работ кровли основного производственного корпуса (площадь подлежащей ремонту металлической кровли – около 1100 кв.м.)
- Проведение работ по ремонту кровли над зданием механической мастерской
 - площадь подлежащей ремонту кровли – 400 кв.м.;
- Проведение ремонта кровли над зданием ремонтно-строительного цеха – площадь проведения работ – 150 кв.м.;
- Ремонт фасада основного корпуса – площадь для проведения ремонтных работ – 650 кв.м.;
- Ремонтные работы по замене части забора территории предприятия – замена забора – 300 погонных метров.
- Проведение работ по капитальному ремонту отопительной системы основного производственного корпуса в помещениях площадью около 3000 кв.м.
- Проведение ремонта помещений в здании механической мастерской в рамках подготовки к передаче в аренду – площадь помещений – 310 кв.м.;
- проведение ремонтных работ помещений в основном производственном корпусе в рамках подготовки помещений к передаче в аренду – площадь помещений – 240 кв.м.
- Ремонт актового зала в административном корпусе – площадь 130 кв.м.

13. Сведения о доходах по ценным бумагам Общества

Вопрос о выплате дивидендов вынесен для рассмотрения Наблюдательным советом АО «Фряновская фабрика» (дача рекомендаций) с последующим вынесением вопроса на Годовое общее собрание акционеров.

14. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества:

Политика эмитента в области управления рисками:

Эмитент выявляет риски, возможности минимизации которых находятся в его силах. Эмитент относит ряд рисков к несущественным, однако, понимает, что они могут принять воздействующий характер в будущих периодах.

При наступлении рисков, которые описаны в настоящем отчете, эмитент предпримет все разумные способы для устранения риска, а при невозможности устранения рисков уменьшит все возможные негативные последствия, вызванные наступлением событий, описанных ниже.

Отраслевые риски

Среди факторов, определяющих отраслевые риски АО «Фряновская фабрика» по такому направлению хозяйственной деятельности как сдача в аренду собственных производственных и складских помещений можно выделить:

- риск увеличения конкуренции на рынке недвижимости в связи с увеличением темпов роста строительства специализированных складских и производственных объектов недвижимости, предлагаемых в аренду;
- риск существенного изменения цен на рынке недвижимости под влиянием макроэкономических показателей. Существенное снижение цен на объекты коммерческой недвижимости может существенно повлиять на рынок аренды коммерческой недвижимости за счет увеличения спроса на покупку аналогичных объектов;
- риск существенного снижения деловой активности, а следовательно и спроса на аренду коммерческой недвижимости в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины и вновь присоединенных субъектов РФ.
- риск существенного снижения ставок арендной платы на недвижимость более высокого класса и более удобного с логистической точки зрения месторасположения. В 2021 году влияние данного риска существенно увеличилось в связи с существенным снижением спроса на производственную и складскую недвижимость.
- риск усложнения процедур расширения энергетических мощностей предприятия, либо существенное удорожание данных процедур. Негативное влияние данного фактора в первую очередь проявится в невозможности привлечения энергоемких арендаторов производственных помещений.

Основные действия АО «Фряновская фабрика», направленные на снижение негативного воздействия отраслевых рисков:

- повышение класса качества сдаваемых в аренду помещений путем проведения ремонтных работ в основном капитального характера с заменой коммунальных и энергетических сетей, повышения потребительских характеристик помещений;
- увеличение объемов сдаваемых в аренду помещений за счет строительства дополнительных производственных и складских объектов на существующей производственной площадке и реконструкции существующих.

Реализация перечисленных направлений деятельности позволит увеличить показатели конкурентоспособности АО «Фряновская фабрика» путем увеличения финансового рычага в ценовой конкурентной борьбе.

- проведение реконструкции существующих энергетических сетей и подстанций с заменой используемого оборудования, что позволит повысить эффективность использования существующих энергетических мощностей.

Следует отметить, что существует определенного рода зависимость АО «Фряновская фабрика» как арендодателя производственных и складских помещений от положения в отраслях к которым относятся арендаторы обеспечивающие существенную долю выручки. В настоящий момент к числу таковых отраслей следует отнести производство пластмассовых изделий и металлообработку.

Среди факторов, определяющих отраслевые риски АО «Фряновская фабрика» по такому направлению как производство пластмассовых изделий следует выделить следующие риски:

- темпы развития данной отрасли являются высокими, что определяет постоянное увеличение числа конкурентов, которые могут оказывать давление на потребителей путем демпинга, особенно по отдельным сегментам товаров, например бытовым.

- серьезным риском данной отрасли является небольшое число предприятий, занимающихся производством сырья: полиэтилена высокого и низкого давления, полипропилен, полистирол и т.д., поэтому возникновение проблем у основных поставщиков сырья, например снижение объемов производства или продажи, может существенно повлиять на производителей.

- быстрое развитие отрасли становится причиной мощного увеличения ассортимента производимых изделий, особенно в сегменте бытовых пластмассовых изделий. Данный фактор влияет на риск снижения объемов продаж определенных товаров, при выпуске конкурентами аналогов, которые незначительно модернизированы, более экономичны и т.д.

- при общем снижении спроса на рынке бытовых изделий в 2022 году серьезно возросло влияние ценовой и неценовой конкуренции.

Страновые и региональные риски

Особенности осуществляемой АО «Фряновская фабрика» хозяйственной деятельности определяют то обстоятельство, что услуги по сдаче в аренду собственных производственных и складских помещений испытывают влияние только региональных факторов, складывающихся на территории Московской области Российской Федерации и даже более уже – только на территории Щелковского района Московской области.

Среди существенных региональных рисков следует указать:

- изменение административного деления Щелковского района, в результате которого территория муниципального образования – городское поселение Фряново отойдет к Владимирской области. В подобной ситуации может существенно снизиться спрос на предлагаемые в аренду помещения.

- строительство на территории Щелковского района части Четвертого транспортного кольца, что существенно увеличит транспортную доступность территории района и привлекательность ее для потенциальных арендаторов производственных и складских помещений.

Страновые риски для производства пластмассовых изделий:

Влияние данного риска на производство пластмассовых изделий в 2023 году, как, впрочем и в 2022 году, обусловлено крупномасштабными беспрецедентными санкциями, объявленными в отношении РФ США, западноевропейскими и другими странами. Введенные санкции существенно усложнили (либо сделали практически невозможными) реализацию следующих направлений:

- закупку оборудования и запасных частей для производства пластмассовых изделий в виду существенного усложнения оплаты и логистики при заказе и доставке оборудования из КНР и Тайваня.

- закупку импортных видов сырья (в основном добавок и красителей) из стран западной Европы. Отношения фактически прекращены, закупка ведется из имеющихся запасов российских поставщиков, находимся в постоянном поиске альтернативных поставщиков.

- затруднена поставка производимой продукции в зарубежные страны в виду существенного усложнения порядка оплаты и логистики.

Финансовые риски

АО «Фряновская фабрика» подвержено общим финансовым рискам, которые оказывают воздействие на экономическую ситуацию в стране:

- В связи с проведением специальной военной операции на территории Украины и вновь присоединенных субъектов РФ в период 2022 года произошло существенное увеличение ставок по кредитным продуктам (кредиты, лизинг). В настоящее время наблюдается некоторое снижение ставок и улучшение предложений кредитных организаций по данным продуктам, однако влияние данного процесса остается существенным.

В отношении производства пластмассовых изделий финансовые риски следует изложить так:

- рост курса основных валют приводит к соответствующему росту цен закупки импортного сырья, что в конечном итоге приводит к росту цен на продукцию или к негативному финансовому результату.

Темпы роста цен на сырье в сложившейся ситуации невозможно сгладить увеличением отпускных цен на производимую продукцию в виду общего снижения деловой активности.

- увеличение ставок кредитования приводит к усложнению привлечение кредитных оборотных средств и негативно влияет на рост объемов производства.

Правовые риски

В период 2022года в связи с проведением специальной военной операции на территории Украины и вновь присоединенных субъектов РФ были приняты многочисленные правовые акты регламентирующие проведение мобилизационных мероприятий, повышение режимов реагирования и готовности, изменение проведение контрольных мероприятий и проверок и т.д. Правоприменительная практика данных документов, конечно же, сказалась на хозяйственной деятельности предприятия:

- увеличился дефицит персонала, причем как квалифицированного, так и неквалифицированного;

- выросла необходимость по улучшению условий труда (в том числе и для решения вопросов привлечения персонала);

- выросли расходы на финансирование мероприятий по повышению уровня безопасности предприятия;

В период 2022года произошел скачок в законодательной практике связанный с масштабными изменениями в действующем законодательстве, в том числе связанный с адаптацией правового регулирования к существующему положению дел (санкционное давление, реализация специальной военной операции и т.д.) . Необходимость постоянного отслеживание изменяемых правовых требований создает дополнительные риски возможных упущений и нарушений. Для снижения данного риска эмитентом на постоянной основе производится мониторинг действующего законодательства, касающегося правового регулирования всех аспектов осуществляемой хозяйственной деятельности.

Как и любой иной субъект хозяйственной деятельности, эмитент является участником налоговых отношений. В настоящее время налоговые правоотношения в Российской Федерации регулируют Налоговый кодекс РФ, ряд федеральных законов, принятых в соответствии с Налоговым кодексом РФ, законы субъектов Российской Федерации, а также

нормативные правовые акты органов местного самоуправления. В систему законно установленных налогов и сборов входят, в частности, налог на добавленную стоимость, налог на прибыль, налог на имущество, единый социальный налог и прочие обязательные платежи. Соответствующие нормативные акты нередко содержат нечеткие формулировки, либо оперируют терминами, не имеющими конкретного легального определения. Кроме того, Министерство финансов РФ и Федеральная налоговая служба РФ, уполномоченные давать официальные разъяснения налогового законодательства, зачастую дают разъяснения и комментарии, противоречащие как нормам налогового законодательства, так и сложившейся по определенным категориям дел судебной практике. Фискальные органы при этом руководствуются такими подзаконными актами и разъяснениями указанных государственных органов, которые направлены исключительно на пополнение бюджетов разных уровней, при этом, не редко, грубо нарушая права и законные интересы налогоплательщика. Подготовка и предоставление налоговой отчетности вместе с другими элементами системы регулирования налоговых правоотношений находятся в компетенции, прежде всего, налоговых органов, имеющих право производить доначисление сумм налогов и сборов, начислять суммы пени, налагать значительные штрафы. Вследствие этого налоговые риски в России существенно превышают аналогичные риски, характерные для стран с более развитой рыночной экономикой и системой налогового законодательства.

Руководство эмитента считает, что АО «Фряновская фабрика» в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем не менее, не устраняет потенциальные риски привлечения его к налоговой ответственности в случае изменений в государственной фискальной политике в отношении отдельных налогов и сборов, а также изменения (не в пользу налогоплательщика) судебной практики по отдельным категориям налоговых дел.

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

В период 2022года в правовом регулировании бухгалтерского учета произошли масштабные изменения, связанные в том числе с учетом объектов основных средств. Такого рода изменения внесли существенные риски в увеличении затрат предприятия связанных:

- с проведением независимой оценки недвижимого имущества;
- увеличением затрат на оплату имущественных налогов.
- изменением правил таможенного контроля и пошлин;

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин, в отношении эмитента отсутствуют, так как эмитент не осуществляет внешнеторговой деятельности. Управление юридическими рисками основано на оптимизации процесса юридического оформления документов и сопровождения деятельности эмитента. Для минимизации правовых рисков любые бизнес-процессы эмитента, подверженные рискам (например, заключение договоров), проходят обязательную юридическую экспертизу.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Состав факторов, способных повлиять на деловую репутацию предприятия, определены Обществом следующим образом:

- нарушение договорных условий в хозяйственных отношениях, причем не только со стороны Общества, так как любой срыв договоренностей становится причиной возникновения негативного мнения, которое распространяется в деловой среде;
- ротация арендаторов производственных и складских помещений как по причине неудовлетворенности арендаторов предлагаемыми условиями, так и по причине нарушения арендаторами условий эксплуатации помещений и платежной дисциплины;
- снижение качественных характеристик производимых пластмассовых изделий, или изменений потребительской оценки изделий в силу сравнения их с аналогами конкурентов;
- нарушение платежной дисциплины, как в сфере договорных отношений, так и в отношении налоговых обязательств Общества;

- увеличение кадровой ротации Общества, несвоевременная реализация планов улучшения условий труда (зарботной платы, модернизации рабочих мест и т.д.). В целях поддержания и улучшения своей деловой репутации перед акционерами контрагентами, органами государственной и муниципальной власти Обществом осуществляются на постоянной основе следующие мероприятия:
- усовершенствование системы контроля за соблюдением условий заключаемых хозяйственных договоров, включая контроль за документооборотом;
- усовершенствование системы правовой экспертизы локальных нормативных актов Общества, заключаемых хозяйственных договоров, исходящей документации;
- усовершенствование системы согласительных процедур при возникновении спорных ситуаций при реализации договорных отношений;
- проведение гибкой кадровой политики.

Стратегический риск

Стратегическое планирование осуществляется Общество по основному виду хозяйственной деятельности - производству пластмассовых изделий.

Факторы, которые могут повлиять на увеличение вероятности допущения ошибок (просчетов) при разработке планов стратегического развития производства, определяются Обществом следующим образом:

- недостаточное изучение рыночных показателей (спрос на определенные виды пластмассовых изделий, позиции конкурентов в осваиваемом сегменте и т.д.) при разработке новых видов изделий;
- недостаточное изучение потребительского интереса в осваиваемых сегментах рынка и соответствующие ошибки в потребительских свойствах разрабатываемых изделий;
- недостаточный анализ соотношения стратегического плана с финансовым планом Общества;
- неправильная или недостаточная оценка внешнеполитических факторов (санкции и т.д.) в стратегическом планировании развития основного вида осуществляемой эмитентом хозяйственной деятельности.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно эмитенту, в том числе риски, связанные с:

- текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент: АО «Фряновская фабрика» не участвует в судебных процессах.
- отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):
- возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента: Эмитентом предпринимаются действия по снижению риска потери выручки при расторжении договорных отношений с потребителями услуг (в частности арендаторами) поступления от которых составляют 5% и более от общего объема выручки:
- предварительное (не менее чем за 1 месяц) уведомление о прекращении договорных отношений;
- повышение привлекательности предоставляемых в аренду производственных и складских помещений для потенциальных арендаторов.

15. Перечень совершенных 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 общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении.

- не совершались.

16. перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении

- не совершались.

17. Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров (наблюдательного совета) общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров (наблюдательного совета) общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года

Информация о Наблюдательном совете Общества, избранном Общим годовым собранием акционеров 13.05.2022г.

Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

ФИО: *Аврамова Елена Станиславовна*

Год рождения: *1978*

Образование: *Высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	2010	ООО Дейрос"	Руководитель департамента по управлению персоналом
2011	2011	ООО "Кальве"	Руководитель отдела по управлению персоналом
2012	н/вр	ООО "ДАРЕЛ"	Директор по персоналу

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет
ФИО: *Абрамцова Мария Сергеевна*

Год рождения: *1979г.*

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	2014	ОАО "Полимербыт"	Начальник цеха
2014	н/вр	АО "Фряновская фабрика"	Зам. генерального директора по производству

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

ФИО: *Пасько Дмитрий Викторович*

Год рождения: **1964**

Образование:

высшее

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	н/вр	ООО «ДАРЕЛ»	Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **73.94**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: **74.04**

ФИО: *Борисов Олег Николаевич*

(председатель)

Год рождения: **1960**

Образование: **Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	н/вр	АО "Фряновская фабрика"	Зам. ген. директора по связям с общественностью

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **24.98**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: **25**

ФИО: *Герасимов Сергей Евгеньевич*

Год рождения: **1978**

Образование: **Высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	2017	ЗАО «Фряновская фабрика»	Зам. Генерального директора
2017	н/вр	АО «Фряновская фабрика»	Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **0.00001**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %: **0**

ФИО: *Камышева Александра Сергеевна*

Год рождения: **1959**

Образование: **высшее**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	н/вр	АО «Фряновская фабрика»	Начальник отдела по работе с арендаторами

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

ФИО: Щеткин Андрей Леонидович

Год рождения: 1960

Образование: *высшее*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	н/вр	ООО «ПТП Спортэкспортимпорт»	менеджер

Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет

18. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) общества и членах коллегиального исполнительного органа общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями общества в течение отчетного года.

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор АО «Фряновская фабрика»

Герасимов Сергей Евгеньевич

Год рождения: 1978г.

Образование: высшее

Место работы:

АО «Фряновская фабрика» Генеральный директор.

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, 0,004 %:

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, 0,005%:

19 Сведения о вознаграждении Генерального директора и членов Наблюдательного Совета:

1. В настоящее время Общество не практикует выплату вознаграждения членам Наблюдательного совета, хотя в дальнейшем такого-рода выплаты не исключаются.
2. Единственным органом управления, который в 2022году получал вознаграждение за выполнение управленческих функций, является единоличный исполнительный орган – Генеральный директор АО «Фряновская фабрика» Герасимов Сергей Евгеньевич. Сроки и размер вознаграждения Генеральному директору определяются договором, заключаемым Генеральным директором с Обществом, Положением об оплате труда Общества и положением о премировании Общества.
3. Информация в настоящем разделе годового отчета приведена с учетом установленного на АО «Фряновская фабрика» режима конфиденциальности в отношении сведений о вознаграждении единоличного исполнительного органа.

В течение 2022года членами Наблюдательного совета не совершались сделки с акциями Общества.

20. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления:

АО «Фряновская фабрика» в 2022 году соблюдались следующие рекомендации Кодекса корпоративного управления, одобренного Советом директоров Банка России 21.03.2014г.:

<i>Наименование системы принципов</i>	<i>Информация о соблюдении</i>	<i>Примечания в случае несоблюдения или частичного соблюдения</i>
<i>Система принципов, обеспечивающих соблюдение и реализацию акционерами их прав</i>	<i>Соблюдается</i>	
<i>Система принципов, обеспечивающих эффективное функционирование Наблюдательного совета, независимость членов Наблюдательного совета.</i>	<i>Соблюдается</i>	
<i>Система принципов выплаты вознаграждения членам Наблюдательного совета, компенсации их расходов, связанных с функционированием Наблюдательного совета</i>	<i>Не соблюдается</i>	<i>В Обществе не введена система выплат и компенсации расходов членам Наблюдательного совета. Планируется к введению в 2022-23гг.</i>
<i>Система принципов организации и функционирования управления рисками и внутреннего контроля</i>	<i>Соблюдается частично</i>	
<i>Система принципов, обеспечивающих доступность информации об Обществе и ее раскрытие для акционеров и заинтересованных лиц.</i>	<i>Соблюдается.</i>	

21. Иная информация, предусмотренная уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества.

Иной информации нет.