

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной
деятельности Открытого акционерного общества «Галс-Девелопмент»
по итогам 2013 года

«22» мая 2014 года

г. Москва

Ревизионная комиссия Открытого акционерного общества «Галс-Девелопмент» (далее – Общество), избранная решением годового Общего собрания акционеров Общества (Протокол №25 от 27.06.2013) в составе Левиной Л.М., Алексеева Г.Л., Михайловского И.В. руководствуясь полномочиями, определенными Федеральным законом от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах», Уставом Общества и Положением о ревизионной комиссии (утверждено Общим собранием акционеров ОАО «Галс-Девелопмент», состоявшимся 28 июня 2006 года) провела проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества за 2013 год. Проверка проведена в целях подтверждения достоверности данных, содержащихся в Бухгалтерском балансе на 31.12.2013, Отчета о финансовых результатах за период 12 месяцев 2013 года, заканчивающийся 31.12.2013 и Годовом отчете Общества за 2013 год.

В процессе проверки было рассмотрено финансовое и имущественное положение Общества, организация работы и состояние дел Общества на основании предоставленных Обществом документов, договоров, регистров бухгалтерского и налогового учета и другой информации, а также пояснений, предоставленных руководством Общества. Ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации несет руководство Общества.

Анализ включал в себя изучение раскрытия в годовой бухгалтерской отчетности информации о финансово-хозяйственной деятельности Общества. При проведении проверочных мероприятий Ревизионной комиссией применялись методы выборочной проверки, в том числе:

- при оценке достоверности сведений, содержащихся в годовой бухгалтерской отчетности, использовался метод выборочной проверки, в соответствии с которым Ревизионной комиссией были исследованы отдельные документы, влияющие на содержание бухгалтерской отчетности в существенных отношениях (критерии существенности были определены Ревизионной комиссией самостоятельно);
- при оценке достоверности сведений, содержащихся в годовом отчете Общества, использовался метод выборочной проверки, в соответствии с которым Ревизионной комиссией были исследованы отдельные документы, содержащие сведения, представленные в годовом отчете;
- при оценке хозяйственной деятельности Общества в части соблюдения законодательства при заключении гражданско-правовых сделок, применялся метод выборочной проверки, в соответствии с которым у Общества были запрошены отдельные договоры (список договоров был определен Ревизионной комиссией самостоятельно);
- при оценке соблюдения Обществом законодательства в части соответствия его внутренних документов применимым нормативно-правовым актам использовался метод выборочной проверки, в соответствии с которым были исследованы основные внутренние документы, регламентирующие деятельность Общества;
- при оценке иных вопросов проверки использовался метод выборочной проверки.

В ходе проверки были проанализированы Годовой отчет Общества, Бухгалтерская отчетность Общества за 2013 год, аудиторское заключение независимой аудиторской организации ЗАО «ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ/Аудит» о бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2013 год, кроме того, выборочно проверены первичные бухгалтерские документы, договоры, заключенные Обществом, протоколы общих собраний акционеров Общества, внутренние нормативные документы.

Результаты ревизии представлены в настоящем Заключении.

1. Организация корпоративного управления Общества

Полное наименование: Открытое акционерное общество «Галс-Девелопмент»

Место нахождения: Российская Федерация, 115184, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4. . Почтовый адрес совпадает с адресом нахождения.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: бланк серии 77 № 006110250 от 16.07.2002 г., выдано Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве, Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739002510.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе: бланк серии 77 № 012377272, дата постановки на учет - 11.11.2002.

Общество на момент проверки в своей деятельности руководствовалось действующей редакцией Устава, утвержденной решением годового Общего собрания акционеров Общества (Протокол №22 от 28.06.2011 г.).

Общая численность персонала по состоянию на 31.12.2013 составляла - 355 человек.

На момент проведения проверки уставный капитал Общества составлял 560 854 700 рублей и состоял из 11 217 094 (Одиннадцать миллионов двести семнадцать тысяч девяносто четыре) размещенных обыкновенных именных акций Общества номинальной стоимостью 50 (Пятьдесят) рублей каждая.

Основным акционером является ОАО Банк ВТБ, доля которого в уставном капитале Общества составляет 51,24%.

В ходе ревизии были предоставлены 2 протокола Общего собрания акционеров Общества, содержащие решения по следующим вопросам:

08.04.2013 (Протокол №24) Внеочередное собрание	<ol style="list-style-type: none"> 1. О досрочном прекращении полномочий членов Ревизионной комиссии ОАО «Галс-Девелопмент» Лукиной Ю.Г. и Воронковой А.Л. 2. Об избрании в состав Ревизионной комиссии ОАО «Галс-Девелопмент» Алексеева Г.Л. и Михайловского И.В.
27.06.2013 (Протокол №25) Годовое собрание	<ol style="list-style-type: none"> 1. Об утверждении годового отчета ОАО «Галс-Девелопмент» за 2012 год. 2. Об утверждении годовой бухгалтерской отчетности ОАО «Галс-Девелопмент» за 2012 финансовый год. 3. О распределении прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков ОАО «Галс-Девелопмент» по результатам 2012 финансового года. 4. Об избрании Совета директоров ОАО «Галс-Девелопмент». 5. Об избрании Ревизионной комиссии ОАО «Галс-Девелопмент». 6. Об утверждении аудитора ОАО «Галс-Девелопмент» на 2013 г. по РСБУ и МСФО. 7. Об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность. 8. О выплате вознаграждения независимому члену Совета директоров Общества в период исполнения им своих обязанностей в 2012 - 2013 гг.

Полномочия Совета директоров отражены в Положении о Совете директоров, утвержденном годовым Общим собранием акционеров Общества (Протокол №22 от 28.06.2011).

Состав Совета директоров в соответствии с решением Общим собранием акционеров (Протокол №25 от 27.06.2013) состоял из 7-ми человек: Мооса Герберта, Дерябиной А.В., Косова П.Н., Лугинина А.В., Лапина К.В., Пучкова А.С., Плаксенкова Е.А.

В ходе ревизии были предоставлены 12 протоколов заседаний Совета директоров Общества.

2. Анализ финансового положения и результатов хозяйственной деятельности за 2013 год

2.1. Основные финансовые показатели деятельности

Финансово-хозяйственная деятельность Общества по данным Бухгалтерского баланса в проверяемом периоде характеризовалась следующими данными (тыс. руб.):

Актив	31.12.2012	31.12.2013	Изменение (%)
Нематериальные активы	157	3 221	1 951,6%
Основные средства	35 936	51 687	43, 8%
Доходные вложения в материальные ценности	12 481 827	10 463 988	(16,2)%
Финансовые вложения (в составе внеоборотных активов)	38 817 201	38 161 722	(1,7)%

Отложенные налоговые активы	1 345 601	2 328 115	73,0%
Прочие внеоборотные активы	272 376	41 829	(84,6) %
Запасы	59 386	48 253	(18,7) %
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	144 989	33 235	(77,1) %
Дебиторская задолженность	15 604 924	18 077 343	15,8%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (в составе оборотных активов)	18 708 511	21 839 794	16,7%
Денежные средства и денежные эквиваленты	560 782	3 461 253	517,2%
Прочие оборотные активы	173 488	263 685	52,0%
Баланс	88 205 179	94 774 125	7,4%

По данным бухгалтерского баланса за 31.12.2013 активы Общества составили 94 774 125 тыс. руб., что выше аналогичного показателя прошлого года на 6 568 946 тыс. руб. или на 7,4%.

Наибольшую долю в активах Общества занимают финансовые вложения, величина которых (38 161 722 тыс. руб.) не претерпела в проверяемом периоде существенных изменений(-1,7%).

Структура Финансовых вложений (в составе внеоборотных активов) выглядела следующим образом (тыс. руб.):

Вид вложения	Сумма вложения	Сумма резерва	Резерв / Сумма вложения (%)	Сумма вложения за вычетом резерва
Инвестиции в дочерние, зависимые организации	16 107 019	1 223 370	7,6%	14 883 649
<i>Акции</i>	13 223 398	578 768	4,4%	12 644 630
<i>Паи</i>	2 883 622	644 602	22,4%	2 239 020
Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	23 279 448	1 376	0,01%	23 278 073
Итого финансовые вложения				38 161 722

Финансовые вложения состоят из инвестиций в дочерние, зависимые организации и займов направленных на реализацию строительных проектов, реализуемых компанией.

Доходные вложения в материальные ценности состояли из объектов основных средств, предоставленных во временное пользование - переданы в аренду площади Бизнес-центра "СкайЛайт"; уменьшение данных вложений (на 16,2%) обусловлено частичной реализацией ранее сдаваемых площадей.

Пассив	31.12.2012	31.12.2013	Изменение (%)
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	560 855	560 855	-
Добавочный капитал (без переоценки)	17 231 403	17 231 403	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(11 220 994)	(12 748 033)	13,6%
Заемные средства (срок погашения более 12 мес.)	76 905 689	79 664 172	3,6%
Отложенные налоговые обязательства	127 133	427 011	235,9%
Прочие обязательства	1 008 408	1 409 393	39,8%
Заемные средства (срок погашения менее 12 мес.)	3 076 610	6 661 514	116,5%
Кредиторская задолженность	462 319	1 262 852	173,2%
Оценочные обязательства	52 064	300 459	477,1%
НДС по авансам и предоплатам выданным	1 693	4 499	165,7%
Баланс	88 205 179	94 774 125	7,4%

Обязательства Общества составили 89 729 900 тыс. руб., что выше аналогичного показателя прошлого года на 8 095 984 тыс. руб. или на 9,9%.

В обязательствах Общества наибольшую долю составляли заемные средства (86 325 686 тыс. руб. или 96,2%; прирост за 2013 год составил 7,9%), основным кредитор – ОАО Банк ВТБ, доля – 98,2%.

В проверяемом периоде отмечен рост кредиторской задолженности на 173%, что обусловлено увеличением полученных авансов от покупателей недвижимости по реализуемым проектам на 283% (с 127 578 тыс. руб. в 2012 году до 488 894 тыс. руб. в 2013 году), а также в связи с существенным увеличением по статье "Задолженность по налогам и сборам" (с 14 698 тыс. руб. в 2012 году до 670 504 в 2013 году).

2.2. Финансовый результат Общества за проверяемый период

По итогам работы за 2013 год Обществом достигнуты следующие показатели (тыс. руб.):

Наименование показателя	За 2012 год	За 2013 год	Изменение (%)
Выручка	514 425	4 815 935	836.2%
Себестоимость продаж	(639 091)	(3 405 546)	432.9%
Валовая прибыль (убыток)	(124 666)	1 410 389	(1231.3) %
Коммерческие расходы	(30 779)	(170 999)	455.6%
Управленческие расходы	(592 509)	(1 116 299)	88.4%
Прибыль (убыток) от продаж	(747 954)	123 091	(116.5) %
Доходы от участия в других организациях	447 361	1 580 275	253.2%
Проценты к получению	4,490 161	4 871 136	8.5%
Проценты к уплате	(5 269 309)	(5 792 384)	9.9%
Прочие доходы	4 627 174	782 745	(83.1) %
Прочие расходы	(5 107 698)	(3 774 535)	(26.1) %
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 560 265)	(2 209 672)	41.6%
Постоянные налоговые обязательства (активы)	101 906	294 367	136.2%
Изменение отложенных налоговых обязательств	(82 595)	(299 878)	263.1%
Изменение отложенных налоговых активов	496 554	982 512	97.9%
Прочее	(4 913)	-	100.0%
Чистая прибыль (убыток)	(1 151 219)	(1 527 038)	32.6%

Выручка в проверяемом периоде составила - 4 815 935 тыс., руб., существенно превысив показатель предыдущего года, что обусловлено поступлениями от продажи объектов недвижимости в рамках реализации проектов, а также поступлениями от сдачи в аренду Бизнес-центра "СкайЛайт".

Структура выручки по видам доходов выглядит следующим образом (тыс. руб.):

Вид дохода	Сумма дохода	% от общего объема поступлений
Продажа недвижимости	2 679 000	55,6
Сдача в аренду	916 162	19,0
Координация проектной и строительной деятельности	717 647	14,9
Агентские услуги	308 299	6,4
Услуги управления	193 073	4,0
Прочие продажи	1 754	0,0
Общий итог	4 815 935	100,0

Чистый убыток Общества за 2013 год составил 1 527 038 тыс. руб., увеличившись по сравнению с 2012 годом на 375 819 тыс. руб. или на 32,6%. Непокрытый убыток по состоянию на 31.12.2013 составил 12 748 033 тыс. руб.

Основные причины увеличения убытка в 2013 году связаны с ростом управленческих расходов (на 88,4%), а также с существенным снижением (на 83,1%) прочих доходов (в 2012 году 58,8% финансового результата по статье «Прочие доходы» сформировали курсовые разницы).

3. Заключение

По заключению Ревизионной комиссии, проведённый анализ деятельности и отдельных выполняемых Обществом операций позволяет сделать вывод о том, что годовой отчет Общества, баланс по состоянию на 01.01.2014, а также отчёт о финансовых результатах за период 12 месяцев 2013 года, заканчивающийся 31.12.2013, во всех существенных аспектах отражают финансовое положение Общества.

Данные формы отчетности и годовой отчет приложены к настоящему Заключению и являются его неотъемлемой частью.

**Председатель
Ревизионной комиссии**



И.В. Михайловский