

Утверждено

Годовым общим собранием акционеров
Открытого акционерного общества
«Фирма Гражданстрой»
Протокол № 1 от 07 июня 2017 года.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества

«Фирма Гражданстрой»

за 2016 год

Раздел 1. Общие сведения.

ОАО «Фирма Гражданстрой» зарегистрировано распоряжением администрации Ленинского района города Кирова от 20.11.1992 года № 1851 (ОГРН 1024301308217, ИНН 4346005338). Место нахождения и почтовый адрес Общества: 610001, город Киров, улица Красина, дом 5/1. Филиалов и представительств нет.

Уставный капитал Общества на дату государственной регистрации и настоящего отчета составляет 16327 рублей. Обыкновенных акций - 12245, привилегированных - 4082, номинальная стоимость акции 1 рубль.

Зарегистрированы в реестре акционеров на дату окончания отчетного периода 149 физических (в том числе 73 с обыкновенными акциями) и 3 юридических лиц. Акции, находящихся в собственности государства или муниципальных объединений, нет. Наличия специального права (Золотой акции) у государства нет.

Реестродержателем Общества является Кировский филиал ЗАО «Сервис-Реестр». Место нахождения: Россия, город Киров областной, улица Пятницкая 2. Телефон (8332) 64-77-18. Лицензия за №10-000-1-00285 выдана Федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг 25.03.2003 года. Срок действия лицензии не ограничен.

Аудитором Общества является ООО «Центр управленческих консультаций «Вятка-Академаудит». Место нахождения: Россия, город Киров областной, улица Орловская 23. Телефон (8332) 37-38-24. Состоит в саморегулируемом аудиторском объединении Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России», регистрационный номер 10201000296.

Общество является членом Ассоциации (ранее «Некоммерческое партнерство») СРО «Объединение строителей Кировской области». Регистрационный №СРО-С-081-27112009 в государственном реестре саморегулируемых организаций. Место нахождения: Россия, город Киров областной, улица Молодой Гвардии 90. Телефон (8332) 66-29-35.

Обществу как члену саморегулируемой организации выдано Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №0033.4-2012-4346005338-С-81 от 29.11.2012 года (взамен ранее выданного от 02.06.2011 года). Свидетельство выдано без ограничений срока и территории его действия.

Раздел 2. Положение Общества в отрасли и приоритетные направления деятельности.

Общество по роду своей деятельности относится к строительной отрасли.

Целью деятельности Общества в соответствии с Уставом является извлечение прибыли при осуществлении посреднической и коммерческой деятельности в области строительства.

Основными видами деятельности Общества в отчетном году были:

- выполнение функции заказчика-застройщика по строительству объектов капитального строительства в городе Кирове;
- передача в аренду собственных нежилых, производственных и складских помещений и оборудования;
- продажа собственных объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Выручка от реализации товаров, продукции, работ и услуг за 2016 год характеризуется следующими показателями:

Показатели	2016 год	2015 год	Динамика, в % к 2015 году
Выручка от реализации продукции, товаров и услуг (без НДС) тысяч рублей, в том числе	27178	24939	108,9
- услуги заказчика-застройщика	11366	10613	107,1
- сдача в аренду собственного имущества	15794	13060	120,9
- доходы от продажи собственного имущества		1253	
- прочие	18	13	138,5

Одним из приоритетных направлений деятельности Общества является реализация проекта строительства многоквартирного жилого дома в квартале улиц Дерендяева – Октябрьский проспект – Маклина – Молодой Гвардии. Существенное значение для Общества имеет развитие данного проекта.

Перспективы развития Общества, прежде всего, в увеличении объемов капитального строительства за счет привлечения инвестиций и рационального использования собственных оборотных средств.

Основными задачами являются:

- увеличение рентабельных продаж с помощью грамотной работы с клиентом, внедрение системного подхода к продажам и установление контроля над бюджетом продаж;
- контроль над расходами путем внедрения бюджетной дисциплины и соответствующее этому повышение эффективности инвестиционных вложений;
- подбор современных квалифицированных специалистов с четкой мотивацией на работу с клиентами и соответствующий финансовый результат деятельности;
- разработка и внедрение системы качества и организации капитального строительства, сокращение сроков строительства;
- использование накопленного исторического, производственного опыта с целью создания узнаваемого положительного образа Общества; четкое позиционирование на Кировском строительном рынке.
- обновление материально-технической базы и эффективное использование собственных производственных и коммерческих активов предприятия.

Раздел 3. Отчет о результатах развития по приоритетным направлениям деятельности.

Всего доходы от обычных видов деятельности за 2016 год — 27178 тысяч рублей. Доходы в 2015 году составляли 24939 тысяч рублей. Увеличение в 2016 году на 2239 тысяч рублей.

Себестоимость продаж за 2016 год 21825 тысяч рублей, за 2015 год - 18826 тысяч рублей.

Прочие доходы за 2016 год 43 тысячи рублей, в 2015 году – 357 тысяч рублей.

Прочие расходы за 2016 год 812 тысяч рублей, в 2015 году – 1962 тысяч рублей.

Проценты к уплате за 2016 год 680 тысяч рублей, за 2015 год – 1238 тысяч рублей.

Налог УСНО за 2016 год 854 тысяч рублей, за 2015 год - 771 тысяч рублей.

Чистая прибыль за 2016 год 3050 тысяч рублей, за 2015 год – 2499 тысяч рублей. Результат от переоценки внеоборотных активов в 2016 году составил 95 тысяч рублей, в 2015 году - 293 тысяч рублей.

Совокупный финансовый результат за 2016 год - прибыль 3145 тысяч рублей. За прошлый 2015 год прибыль составила 2792 тысяч рублей. Начислено налогов и сборов за 2016 год 3928 тысяч рублей, просроченной задолженности по налогам и сборам нет.

Незавершенные капитальные вложения по строительству жилого дома улице Дерендяева 75/3 на 31.12.2016 года - 101078 тысяч рублей. Привлечено денежных средств участников долевого строительства на указанную дату – 98546 тысяч рублей.

Чистые активы Общества на 31.12.2016 года составили 64083 тысяч рублей и увеличились по сравнению с прошлым 2015 годом на 3046 тысяч рублей (на 31.12.2015 года чистые активы составляли 61073 тысяч рублей)..

Годовой фонд оплаты труда за 2016 год составил 7313 тысяч рублей. Среднесписочная численность 19 человек. Просроченной задолженности по оплате труда нет.

Стоимость основных средств по балансу на 01.01.2016 года 48676 тысяч рублей.

Раздел 4. Информация об использовании энергетических ресурсов.

В отчетном 2016 году акционерное общество использовало на эксплуатируемых и строящихся объектах следующие энергетические ресурсы:

- электроэнергия в объеме 216096 кВт общей стоимостью 1156710,55 рублей;
- теплоэнергия в объеме 355,436 Гкал общей стоимостью 535689,23 рублей.

Раздел 5. Дивиденды по акциям.

По решению годового общего собрания акционеров от 24.06.2016 года за 2015 год начислены дивиденды по привилегированным акциям из расчета 1 рубль на акцию согласно Уставу Общества. По обыкновенным акциям дивиденды не начислялись.

Раздел 6. Основные факторы риска, связанные с деятельностью общества.

Отраслевые факторы риска связаны:

- со снижением инвестиционной и платежной способности юридических и физических лиц;
- с увеличением в связи с этим сроков строительства капитальных объектов и в результате с изменениями условий строительства;

- с увеличением конкуренции на строительном рынке города Кирова в связи с наличием значительного числа предложений жилых и коммерческих объектов от всех застройщиков области;

- с увеличением затрат непроизводственного характера, необходимых для осуществления капитального строительства, таких как: компенсационные и членские сборы за участие в саморегулируемых организациях, плата за технологическое подключение к инженерных сетям, регистрационные и страховые сборы в связи с привлечением долевых средств и другое.

Раздел 7. Информация о сделках, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

Сделки, совершенные ОАО «Фирма Гражданстрой» в отчетном году, не подпадают под категорию крупных сделок, признаваемых таковыми в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах».

Раздел 8. Информация о сделках, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность.

В соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» ниже приводятся сделки, в совершении которых имелась заинтересованность и необходимость одобрения которых уполномоченным органом управления акционерного общества предусмотрена главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах».

Протоколом Совета Директоров от 12.02.2016 года одобрена сделка между ОАО «Фирма Гражданстрой» и ООО «Ремстройкомплект» по заключению договора долевого участия в строительстве жилого дома по улице Дерендяева 75/3 в городе Кирове в части однокомнатной квартиры №72 общей площадью 33,25 квадратных метров на сумму 1,8 миллиона рублей.

Протоколом Совета Директоров от 01.08.2016 года одобрены следующие сделки:

- Договор перевода долга от 31.05.2016 года между ООО «Железобетон», ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» на сумму 337512,96 рублей;
- Договор перевода долга от 31.05.2016 года между ООО «Железобетон», ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» на сумму 159874,56 рублей;
- Договор перевода долга от 30.06.2016 года между ООО «Железобетон», ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» на сумму 475182,72 рублей;
- Договор перевода долга от 31.05.2016 года между ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» и ООО «Горремстрой-2» на сумму 174100 рублей;
- Договор перевода долга от 27.06.2016 года между ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» и ООО «Горремстрой-2» на сумму 196150,00 рублей.

Протоколом Совета Директоров от 03.11.2016 года одобрены следующие сделки:

- Договор перевода долга от 31.05.2016 года между ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» и ООО «Горремстрой-2» на сумму 115000 рублей;
- Договор перевода долга от 31.07.2016 года между ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» и ООО «Горремстрой-2» на сумму 271250 рублей;
- Договор перевода долга от 31.08.2016 года между ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» и ООО «Горремстрой-2» на сумму 239100 рублей;
- Договор перевода долга от 01.08.2016 года между ООО «Железобетон», ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» на сумму 1136885,76 рублей;
- Договор перевода долга от 01.09.2016 года между ООО «Железобетон», ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» на сумму 253134,72 рублей;
- Договор перевода долга от 30.09.2016 года между ООО «Железобетон», ООО «ОКС Гражданстрой» и ОАО «Фирма Гражданстрой» на сумму 204000 рублей.

Раздел 9. Органы управления.

Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров;
- совет директоров;
- генеральный директор.

Высшим органом Общества является общее собрание акционеров. Общество ежегодно проводит общее собрание акционеров в следующем за отчетным финансовым годом. Другие общие собрания Общества являются внеочередными.

В компетенцию Совета директоров общества входит решение вопросов общего руководства деятельностью Общества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания акционеров Общества.

Состав Совета директоров Общества:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Основание, сведения	Доля участия в УК ОАО, %
Данные на 01.01.2016 года			
1	Горохов Василий Спиридонович	Советник генерального директора Общества	48,94
2	Носов Евгений Алексеевич	Консультант генерального директора Общества	25,04
3	Горохов Игорь Васильевич	Генеральный директор ОАО Общества	12,08
4	Садакова Татьяна Ильинична	Главный бухгалтер Общества	Нет
5	Митюков Шамиль Гарифуллович	Начальник юридической службы Общества	0,53

Вознаграждение членам Совета директоров Общества в 2016 году выплачивалось ежеквартально на основании Устава, решения Общего собрания акционеров и приказов генерального директора.

Раздел 10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества.

Единоличным исполнительным органом Общества в соответствии с Уставом является генеральный директор. Генеральным директором ОАО «Фирма Гражданстрой» с 19 августа 2014 года является Горохов Игорь Васильевич. Протокол внеочередного собрания акционеров от 19.08.2014 года, срок полномочий 5 лет.

В течение 2016 года лицом, осуществляющим функции исполнительного органа акционерного общества, совершены сделки по приобретению акций акционерного общества ОАО «Фирма Гражданстрой», а именно:

- 30.03.2016 года - 8 привилегированных и 2 обыкновенные акции (10 акций);
- 22.04.2016 года - 16 привилегированных и 7 обыкновенных акций (23 акции).

Генеральный директор
ОАО «Фирма Гражданстрой»

И.В. Горохов

Главный бухгалтер

Н.В. Бульканова