

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
открытого акционерного общества
«Фирма Гражданстрой»
за 2020 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 143 физических лиц и 3 юридических лица с распределением общего количества акций в уставном капитале Общества 90,76 и 9,24 процентов соответственно. 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.

Официальный сайт Общества имеет следующий адрес: grazhdanstroy.com.

Предоставление информации о деятельности застройщика и строящихся объектах недвижимости: адрес ресурса <https://наш.дом.рф/>.

Раскрытие корпоративной информации об Обществе как эмитенте ценных бумаг на сайте Интерфакс - сервер раскрытия информации: <http://www.e-disclosure.ru/>.

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

Общество осуществляет строительную деятельность более 50 лет, а также занимается эксплуатацией собственных объектов с передачей их в аренду.

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 характеризуется за 2020 год следующими показателями:

Показатели	2020 год	2019 год	Динамика к 2019 году
Выручка от реализации продукции, товаров и услуг (без НДС) тысяч рублей, в том числе	51655	22441	в 2,3 раз
- услуги заказчика-застройщика		699	отсутствует
- сдача в аренду собственного имущества	10411	11619	89,6%
- доходы от продажи собственного имущества	36075	9797	в 3,7 раз
- прочие внереализационные доходы	5169	326	в 15,9 раз

Завершение строительства, ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой по улице Дерендяева 75/3 в городе Кирове, а также исполнение всех обязательств перед участниками долевого строительства в соответствии с законодательством по итогам 2019 года со значительным финансовым убытком и открытой кредиторской задолженностью обусловило необходимость в 2020 году пополнения оборотных средств за счет собственных источников Общества, в том числе путем реализации основных средств предприятия.

Стратегические перспективы развития Общества, как и прежде, в увеличении объемов капитального строительства за счет привлечения инвестиций и средств населения с учетом изменения законодательства об участии в долевом строительстве и рационального использования собственных оборотных средств.

Основными тактическими 2020 года и стратегическими задачами являются:

- завершение всех экономических процессов и мер, связанных со значительным финансовым убытком 2019 года, в том числе пополнение собственных оборотных средств и полное погашение кредиторской задолженности;
- определение основного источника пополнения оборотных средств как реализация основных средств предприятия, в том числе непрофильных, не эксплуатируемых, не участвующих в основной предпринимательской деятельности, являющихся центрами текущих и будущих значительных затрат, либо приносящие малый экономический результат;
- осуществление 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 текущей деятельности и долгосрочных инвестиционных вложений;
- подбор современных квалифицированных специалистов с четкой мотивацией на эффективную работу и соответствующий финансовый результат деятельности;
- разработка и внедрение современной системы контроля качества и организации капитального строительства на основе комплексной автоматизации процессов и как следствие 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 доходов от обычных видов деятельности за 2020 год - 51655 тысяч рублей. Доходы в 2019 году составляли 22441 тысяча рублей. Общее увеличение в 2020 году на 29214 тысяч рублей за счет реализации основных средств.

Себестоимость продаж за 2020 год 17202 тысячи рублей, за 2019 год - 17953 тысячи рублей. Прочие доходы за 2020 год 41244 тысячи рублей, в 2019 году - 10123 тысячи рублей. Прочие расходы за 2020 год 6043 тысячи рублей, в 2019 году - 81046 тысяч рублей. Проценты к уплате за 2020 год 5737 тысяч рублей, за 2019 год - 6146 тысяч рублей. Налог УСНО за 2020 год 1483 тысячи рублей, за 2019 год - 847 тысячи рублей.

Прибыль за 2020 год 21190 тысяч рублей, за 2019 год - 83551 тысяча рублей. Результат от переоценки внеоборотных активов в 2020 году составил 17715 тысяч рублей, в 2019 - 3833 тысячи рублей.

Совокупный финансовый результат за 2020 год - прибыль 38905 тысяч рублей. За прошлый 2019 год убыток составлял 79718 тысяч рублей. Начислено налогов и сборов за 2020 год 2771 тысяча рублей (2019 год - 2949), просроченной задолженности по налогам и сборам нет.

Незавершенное производство за счет собственных средств на 31.12.2020 по сравнению с 2019 годом не изменилось и составило 26035 тысяч рублей. В 2020 году денежные средства участников долевого строительства отсутствуют.

Чистые активы Общества на 31.12.2020 года составили 24881 тысяча рублей и увеличились по сравнению с прошлым 2019 годом на 38905 тысяч рублей (на 31.12.2019 года чистые активы составляли (-14024) тысяч рублей).

Годовой фонд оплаты труда за 2020 год составил 3632 тысячи рублей, за 2019 год - 5717 тысяч рублей. Среднесписочная численность 8 человек. Просроченной задолженности по оплате труда нет.

Стоимость основных средств по балансу на 01.01.2021 года 23351 тысяча рублей.

Раздел 4. Информация об использовании энергетических ресурсов.

В отчетном 2020 году акционерное общество использовало на эксплуатируемых объектах следующие энергетические ресурсы:

- электроэнергия в объеме 87407 кВт общей стоимостью 602598,16 рублей, справочно: за 2019 год 196176 кВт стоимостью 1217753,28 рублей;
- тепловая энергия в объеме 369,710 Гкал общей стоимостью 699276,48 рублей, справочно: за 2019 год 937,379 Гкал стоимостью 1685279,01 рублей.

Раздел 5. Дивиденды по акциям.

По решению годового общего собрания акционеров от 30.06.2020 года за 2020 год дивиденды по привилегированным акциям не начислялись и не выплачивались. По обыкновенным акциям дивиденды не начислялись.

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

Корпоративные факторы риска обусловлены:

- наличием отрицательной величины стоимости чистых активов на начало 2020 года, значительные размеры кредиторской задолженности, в том числе поставщикам, подрядчикам, а также по возврату заемных средств;

- предъявлением исковых требований в адрес Общества со стороны акционера Носова Е.А. (25,03 процентов акций Уставного капитала Общества) по вопросам оспаривания решений Совета директоров, решений Общего собрания акционеров, текущих сделок с объектами основных средств;

- предъявлением исковых требований в адрес мажоритарных акционеров и генерального директора от имени Общества со стороны акционера Носова Е.А. (25,03 процентов акций Уставного капитала Общества) по признанию недействительными договоров, сделок, о взыскании убытков.

Отраслевые факторы риска связаны:

- со снижением инвестиционной и платежной способности юридических и физических лиц вследствие пандемии;

- 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.

Сделка, совершенная ОАО «Фирма Гражданстрой» в отчетном году, которая относится к категории крупных сделок в соответствии с законом «Об акционерных обществах»:

- Продажа недвижимого имущества и земельного участка завода железобетонных изделий по переулку Больничный 9 в городе Кирове по цене, соответствующей рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком.

Продажа имущественного комплекса завода железобетонных изделий по переулку Больничный 9 в городе Кирове в целом или отдельными объектами из состава имущественного комплекса по рыночной цене согласована на годовом Общем собрании акционеров ОАО «Фирма Гражданстрой», проведенного 30.06.2020 года (Вопрос №9 повестки дня Протокола от 03.07.2020 года).

Вопрос о последующем одобрении указанной крупной сделки предложен в повестку дня предстоящего годового Общего собрания акционеров по итогам 2020 года.

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» в отчетном году сделки, в совершении которых имелась заинтересованность, требующих обязательного предварительного согласия на их совершение уполномоченным органом управления акционерного общества, отсутствуют.

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. Предыдущее годовое Общее собрание акционеров проводилось 30.06.2020 года.

В компетенцию Совета директоров общества входит решение вопросов общего руководства деятельностью Общества за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания акционеров Общества. Деятельность Совета директоров регулируется Положением, утвержденным Протоколом №1 от 07.06.2017 года на Общем собрании акционеров ОАО «Фирма Гражданстрой». Совет директоров ОАО "Фирмы Гражданстрой" на годовом Общем собрании акционеров Общества 30.06.2020 не сформирован. Полномочия членов Совета директоров, избранные на годовом общем собрании акционеров 26.06.2019, прекращены 30.06.2020 (протокол годового общего собрания №б/н от 05.07.2020).

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 2019 года является Горохов Игорь Васильевич. Протокол внеочередного собрания акционеров от 26.06.2019 года, срок полномочий 5 лет.

В течение 2020 года лицом, осуществляющим функции исполнительного органа акционерного общества, сделок по приобретению акций акционерного общества ОАО «Фирма Гражданстрой» не совершалось.

Генеральный директор
ОАО «Фирма Гражданстрой»



И.В. Горохов