

Предварительно утвержден  
решением Совета директоров —  
Протокол заседания Совета  
директоров № 3 от 11.04.2023 г.

**УТВЕРЖДЕН**  
решением годового общего собрания  
акционеров ЗАО фирма «Жилстрой»  
23 июня 2023 года  
Протокол №1 от 23.06.2023 г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
ФИРМА «ЖИЛСТРОЙ»  
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2022 ФИНАНСОВОГО ГОДА**

Генеральный директор  
ЗАО фирма «Жилстрой»



 Валито В.А

Главный бухгалтер

 Авдеева Т.Н.

г. Тольятти

2023 г.



Фирменное наименование Общества:

- полное: Закрытое акционерное общество фирма «Жилстрой»;
- сокращенное: ЗАО фирма «Жилстрой».

Место нахождения Общества и место нахождения генерального директора Общества: РФ, г. Тольятти Самарской области, ул. Шевцовой, д. 2.

Почтовый адрес: 445012, г. Тольятти Самарской области, ул. Шевцовой, д. 2

ОГРН 1036301038421, ИНН 6322005903, КПП 632401001.

Адрес страницы в сети интернет: [www.zhilstroy-tlt.ru](http://www.zhilstroy-tlt.ru).

Сведения о регистрации Общества:

Государственная регистрация АО – СВИДЕТЕЛЬСТВО № 82 Серия АО/Ц : зарегистрировано администрацией Центрального района г.Тольятти - постановление главы администрации Центрального района г.Тольятти № 376 от 16 марта 1993 года, регистрационный номер 1274/1145 .

Внесение записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года –

СВИДЕТЕЛЬСТВО серия 63 № 002126243: зарегистрировано мэрией г.Тольятти - постановление мэрии г.Тольятти Самарской области от 28 июня 2002 года № 1274/1145, дата внесения записи 12 марта 2003 года Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам №2 по Самарской области.

Уставной капитал Общества:

57 680 (Пятьдесят семь тысяч шестьсот восемьдесят) рублей, составленный из номинальной стоимости акций Общества и состоит из 115 360 штук обыкновенных акций по 50 копеек каждая.

Сведения о выпуске акций Общества:

Первичное размещение акций.

Идентификационные признаки ценных бумаг:

- вид, категория (тип), серия ценных бумаг – акции именные бездокументарные, обыкновенные, № 42-11-15/ПЗ;
- государственный регистрационный номер выпуска – 1-01-07197-Р;
- дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг – 19.01.2011 г.;
- международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) – не присвоен.

Сведения о реестродержателе Общества:

Самарский филиал Акционерного общества «Регистраторское общество «СТАТУС»: 443110, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д.14А.



Органами управления Общества являются:

1. Общее собрание акционеров Общества.
2. Совет директоров Общества.
3. Генеральный директор – единоличный исполнительный орган Общества.

Состав ревизионной комиссии Общества:

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является ревизионная комиссия.

На годовом общем собрании акционеров 24 июня 2022 г. была избрана ревизионная комиссия в следующем составе:

Ф.И.О. Антоненко Сергей Алексеевич

Год рождения: 21.02.1966 г.

Период работы в Обществе: с 29.08.1994 г. по настоящее время

Должность: главный механик-энергетик

Образование: средне специальное.

Ф.И.О. Памурзина Лидия Александровна

Год рождения: 05.01.1961 г.

Период работы в Обществе: с 09.03.1982 г. по 31.08.2018 г.

(последние годы работы: инженер по комплектации ПТО)

Образование: средне специальное.

Ф.И.О. Фролова Людмила Валентиновна

Год рождения: 24.12.1960 г.

Период работы в Обществе: с 27.11.1978 г. по 31.08.2018 г.

(последние годы работы: начальник ПТО)

Образование: высшее.

## **1. Положение Общества в отрасли.**

«Жилстрой» (ранее СМУ-3 и СМУ-7) был образован в 1958 году, как одно из структурных подразделений «Куйбышевгидростроя», в дальнейшем преобразован в ЗАО фирма «Жилстрой». Организация специализируется на строительстве жилых домов и объектов соцкультбыта, выступая в качестве Заказчика – Застройщика, а так же выполняет генподрядные, подрядные строительные-монтажные, отделочные и ремонтные работы. В настоящее время ведется продажа 2-х этажных индивидуальных жилых домов в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова. Также проводится ремонт собственных основных средств. За период стабильной работы на рынке строительства организация накопила ценный опыт и авторитет, уважение в городском сообществе. Обучены и подготовлены высокопрофессиональные и квалифицированные кадры, способные решать задачи любой сложности. «Жилстрой» многократно побеждал в номинациях «Лучший завершённый строительством объект», награждался почетными дипломами, грамотами, благодарственными письмами.



## 2. Приоритетные направления деятельности Общества.

Видами деятельности в 2022 году были:

1. Продажа жилых домов;
2. Продажа земельных участков;
3. Сдача помещений в аренду;
4. Продажа материалов на сторону.

## 3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2022 году.

### Анализ результатов работы по отчету (в тыс. руб.):

	Выручка/ Доходы	Себестоимость/ Расходы	Прибыль	Убыток
Продажа жилых домов	1 500	1 670		170
Продажа земельных участков	200	126	74	
Аренда помещений	6 077	1 198	4 879	
<b>ИТОГО результат по основным видам деятельности</b>	<b>7 777</b>	<b>2 994</b>	<b>4 953</b>	<b>170</b>
<b>ИТОГО валовая прибыль (убыток)</b>			<b>= 4 783</b>	
Коммерческие расходы: (с. Нижнее Санчелеево)		3		= 3
Управленческие (общехозяйственные) расходы:		5 196		= 5 196
<b>ИТОГО прибыль (убыток) от продаж:</b>				<b>= 416</b>
<b>Прочие доходы:</b>	<b>618:</b>	<b>373:</b>		
- реализация прочего имущества	103	42	61	
- резервы по сомнительным долгам	344,3	331,3	13	
- возврат судебных расходов и взыскание неустойки	165		165	
<b>Прочие расходы:</b>		<b>671:</b>		671
в т.ч. наиболее крупные		492,4		
- налог на имущество		52,1		
- расходы на услуги банков				
<b>ИТОГО по прочей деятельности</b>	<b>618</b>	<b>1 044</b>	<b>245</b>	<b>= 671</b>
<b>Результат по прочей деятельности</b>				<b>= 426</b>
<b>ИТОГО прибыль (убыток) до налогообложения:</b>				<b>= 842</b>
Налог на прибыль (по УСН)				77
Прочее (пени)				111
<b>Всего чистый убыток</b>				<b>= 1 030</b>



**Незавершенное производство**  
**«Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова»**

Себестоимость незавершенного производства на 31.12.2022 год	<b>4 069,5 тыс. рублей:</b>
- ж/д Бузыцкова, 59-Д (поз. 5)	1 673,9 тыс. руб.
- ж/д Бузыцкова, 57-Б (поз. 7)	2 395,6 тыс. руб.

**Заработная плата:**

В 2022 году начислено заработной платы 2,1 млн. рублей.

В ЗАО фирма «Жилстрой» установлены сроки выплаты зарплаты в соответствии с Трудовым кодексом РФ:

28 числа текущего месяца – за первую половину месяца пропорционально отработанному Работником времени, исходя из установленного оклада;

13 числа месяца, следующего за расчетным – за вторую половину месяца (окончательный расчет).

Зарплата выплачивалась своевременно, задолженности по зарплате нет.

**Налоги:**

На 01.01.2022 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 0,4 млн. рублей.

Всего начислено налогов за 2022 год	<b>= 1,5 млн. руб.</b>
в т.ч. бюджетных	1,0 млн. руб.
внебюджетных	0,5 млн. руб.

Всего оплачено налогов за 2022 год	<b>= 1,6 млн. руб.</b>
в т.ч. бюджетных	1,1 млн. руб.
внебюджетных	0,5 млн. руб.

На 01.01.2023 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 0,3 млн. рублей.

**Валюта баланса на 31.12.2022 г. = 11 420 тыс. руб.**

*В Активе (А):*

счет 01 «Основные средства»	1 885 тыс.руб.,
счет 10 «Материалы»	35 тыс.руб.,
счет 20 «Незавершенное производство»	4 069,5 тыс. руб.,
счет 41.04 «Товары на складах»	871 тыс. руб.,
счет 43 «Готовая продукция»	4 893 тыс. руб.,
счет 14 «Резерв под обесценивание»	- 2 763 тыс. руб.,
счет 50,51 «Денежные средства»	1 276 тыс. руб.

**Дебиторская задолженность на 31.12.2022 г. (А) 1 144 тыс. руб.**

**Кредиторская задолженность на 31.12.2022 г. (П) 630 тыс. руб.**

**Уставный капитал (П) 58 тыс. руб.**

**Непокрытый убыток (П) 8 774 тыс. руб.**

**Заемные средства (П) 1 950 тыс. руб.**

**Чистые активы общества = 8 840 тыс. руб.**



#### 4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.

В отчетном году использовались следующие энергетические ресурсы:

№ п.п.	Вид топлива	Использованный объем	
		В натуральном выражении	Сумма, тыс. руб.
1	Электроэнергия (кВт)	106 061	852
2	Тепловая энергия (Гкал)	2818	1010
3	Дизельное топливо, бензин (л), газ	3682	166
	<b>ИТОГО:</b>		

#### 5. Перспективы развития Общества.

Основной целью, которую ставит перед собой Общество на 2023 год и ближайшую перспективу, является восстановление позиций на рынке строительства жилья.

В соответствии с основными направлениями деятельности организации, задачи, которые ставит перед собой Общество, это:

- Обеспечивать финансовую стабильность фирмы. Своевременно выплачивать заработную плату, производить расчеты с кредиторами, налоговой инспекцией, фондами, обеспечивать сохранность имущества в должном состоянии.
- Сохранение и увеличение доли доходов от арендной деятельности.
- Поддерживать объект: «Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова» в надлежащем состоянии для дальнейшей реализации.
- Продолжить работу по реализации жилых домов в с. Нижнее Санчелеево. При этом, учитывая сложившуюся экономическую ситуацию, проводить политику постепенного повышения цен на индивидуальные жилые дома.
- Продолжить работу по сокращению общехозяйственных, непроизводственных затрат. Выйти на самоокупаемость по подразделениям: «Производственная база Громовой, 33», «Управление Шевцовой, 2», «Московский проспект, 10-Г». Добиваться безубыточности в работе.
- Обеспечить установку тепловых узлов учета в зданиях организации по ул. Шевцовой, 2 и Громовой, 33.
- Продолжить работу по анализу предложений на новое строительство объектов (земельных участков под строительство).
- Контролировать, чтобы среднемесячная зарплата соответствовала среднеотраслевому уровню по Самарской области. Провести индексацию заработной платы в соответствии с уровнем инфляции.
- Выполнять условия «Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников».



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

В 2022 году решений о начислении (выплате) дивидендов Обществом не принималось, дивиденды не выплачивались в связи с убытками.

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

В 2022 году Обществом Программы по управлению рисками Общества не принималось.

Основным риском для Общества на 2022 год является продолжающаяся стагнация рынка жилья.

**8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (с последующими изменениями) крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок.**

За отчетный период сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общество распространяется порядок одобрения крупных сделок, Общество не совершало.

**9. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.**

За отчетный период сделок, признаваемых в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, Общество не совершало.

**10. Состав Совета директоров Общества.**

На годовом общем собрании акционеров 23 июня 2023 г. был избран Совет директоров Общества количественной численностью 5 (пять) человек в составе:

Ф.И.О.: Алмин Игорь Петрович

Год рождения: 14.08.1964 г.

Период работы в Обществе: с 16.11.1993 г. по настоящее время

Должность: начальник производственной базы

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 3,81%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 3,81%.



Ф.И.О.: Блажко Татьяна Васильевна  
Год рождения: 04.01.1953 г.  
Период работы в Обществе: с 09.11.1970 г. по 30.06.2017 г.  
Неработающий акционер  
Образование: средне специальное  
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 3,81%  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 3,81%.

Ф.И.О.: Валито Вячеслав Анатольевич  
Год рождения: 09.08.1973 г.  
Период работы в Обществе: с 01.02.2008 г. по настоящее время  
Должность: генеральный директор (с 2010 года)  
Образование: высшее  
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 26%  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 26%.

Ф.И.О.: Валито Анатолий Григорьевич – председатель Совета директоров  
Год рождения: 12.08.1946 г.  
Период работы в Обществе: с 10.01.1974 г. по 31.08.2018 г.  
Образование: высшее  
Не является акционером.

Ф.И.О.: Матвеева Лариса Анатольевна  
Год рождения: 11.10.1965 г.  
Период работы в Обществе: с 14.10.1991 г. по настоящее время  
Должность: Заместитель генерального директора по экономическим вопросам  
Образование: высшее  
Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 12,7%  
Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 12,7%.

#### **11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (Генерального директора) Общества.**

Валито Вячеслав Анатольевич – Генеральный директор Общества.

Дата рождения: 09.08.1973 г.

Образование: высшее, закончил в 1995 г. Тольяттинский политехнический институт по специальности «Промышленное и гражданское строительство».

Занимает пост генерального директора ЗАО фирма «Жилстрой» с 2010 года.

Входит в состав государственной экзаменационной комиссии Тольяттинского государственного университета и управление ТПП г.о. Тольятти.



## **12. Критерии определения вознаграждения генерального директора и членов Совета директоров Общества, выплаченного указанным лицам в отчетном году.**

Вознаграждение генеральному директору Общества производилось согласно штатному расписанию (должностной оклад).

Размер вознаграждения членам Совета директоров в 2022 году не устанавливался и не выплачивался.

## **13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Обществом не утвержден Кодекс корпоративного управления, рекомендованный к применению Банком России, однако, Общество обеспечивает инвесторам и владельцам ценных бумаг Общества все возможности по ознакомлению с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг», Федеральным законом «Об акционерных обществах», нормативными правовыми актами Банка России, Уставом Общества, а также в целом придерживается принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России.

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на свои акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении Обществом путем возможности внесения вопроса в повестку дня общего собрания акционеров и принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности Общества на общем собрании акционеров.

Акционеры не злоупотребляют предоставленными им правами.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Акционеры имеют возможность получать регулярную, своевременную, полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, о крупных акционерах Общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

Органы управления Общества содействуют заинтересованности работников в эффективной работе Общества.

## **14. Иная информация, предусмотренная Уставом, подлежащая включению в годовой отчет**

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности ЗАО фирма «Жилстрой» Уставом и другими внутренними документами, не предусмотрена.



Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете, подтверждена ревизионной комиссией Общества – Заключение ревизионной комиссии Закрытого акционерного общества фирма «Жилстрой» о достоверности данных, содержащихся в годовой бухгалтерской отчетности и Годовом отчете Общества по результатам 2022 отчетного года от 22 апреля 2023 года.