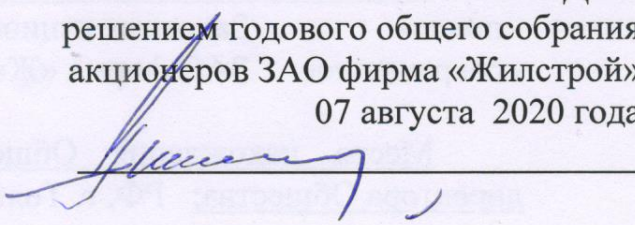


Предварительно утвержден
решением Совета директоров —
Протокол заседания Совета
директоров № 4 от 24.04.2020 г.

УТВЕРЖДЕН
решением годового общего собрания
акционеров ЗАО фирма «Жилстрой»
07 августа 2020 года



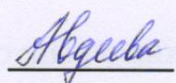
**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
ФИРМА «ЖИЛСТРОЙ»
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2019 ФИНАНСОВОГО ГОДА**

**Генеральный директор
ЗАО фирма «Жилстрой»**



 **Валитко В.А.**

Главный бухгалтер

 **Авдеева Т.Н.**

г. Тольятти

2020 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.

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»: 443001, г. Самара, ул. Садовая, д.218.

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.

В 2019 году 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.

Сведения о независимом аудиторе.

В 2019 году аудитором Общества утверждено ООО «Хэлп-Аудит»: ОГРН 1036301039257, ИНН 6322020002, КПП 632401001.

Директор-аудитор – Политко Лариса Витальевна, квалификационный аттестат аудитора № К 010204 (приказ Минфина России от 26.01.2004 № 14).

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 строительно-монтажные, отделочные и ремонтные работы. В настоящее время ведется строительство комплекса 2-х этажных индивидуальных жилых домов в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова. 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.

Основными видами деятельности в 2019 г. были:

1. Сдача помещений в аренду.
2. Производство строительно-монтажных работ на объекте Заказчика по адресу: г.Тольятти, ул. Коммунистическая 102а.
3. Консультационные услуги (сбор, комплектация и подача документов на электроснабжение для Заказчика).
4. Продажа основных средств.
5. Продажа материалов на сторону (кирпич).
6. Продажа товаров (бетон).

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2019 году.

Анализ результатов работы (в тыс. руб.)

	Выручка/ Доходы	Себестоимость/ Расходы (прямые+ общехозяйств.)	Прибыль	Убыток
СМР	653	469+625		441
Консультационные услуги	47		47	
Аренда помещений	3 954	842 + 4 217		1 105
ИТОГО по основным видам деятельности	4 654	6 153	47	1 546
ИТОГО валовая прибыль (убыток)				= 1 499
Коммерческие расходы, в том числе: - размещение рекламы - техобслуживание места автопаркинга		49: 35 14		49
ИТОГО прибыль (убыток) от продаж:				= 1 548
Прочие доходы, в том числе: - продажа основных средств, материалов	1 035: 1 034	(69): (69)	966: 965	
Прочие расходы: в т.ч. за счет чистой прибыли		(725) (95,3)		725
ИТОГО результат по прочей деятельности	1 035	(794)	= 241	
ИТОГО прибыль (убыток) до налогообложения:				= 1 307
Разница между налоговым и бухгалтерским учетом			242	
Всего чистый убыток				= 1 065
Совокупный финансовый результат периода				= 1 065

**Анализ строительства объекта: «Комплекс ИЖД
в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова»**

В незавершенном производстве (счет 20.01) на 31.12.2019 г. аккумулирована сумма с общехозяйственными расходами 37 306 тыс. руб. по строительству объекта: «Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова», в том числе за 2019 год 1 486 тыс. рублей:

	Прямые затраты (счет 20.01), тыс. рублей	Общехозяйственные (счет 26), тыс. рублей	ИТОГО, тыс. рублей:
На 01.01.2019 г.	14 914	20 906	= 35 820
За 2019 г.	400	1 086	= 1 486
ИТОГО на 31.12.2019 г.:	= 15 314	= 21 992	= 37 306

Валюта баланса на 31.12.2019 г. = **52 563 тыс. руб.**

(в Активе (А): «Основные средства» 5 146 тыс.руб.,
счет 10 «Материалы» 755 тыс. руб.,
счет 41.04 «Товары на складах» 2 733 тыс. руб.,
счет 20 «Незавершенное производство» 37 306 тыс. руб.)

Дебиторская задолженность на 31.12.2019 г. (А) = 708 тыс. руб.
Кредиторская задолженность на 31.12.2019 г. (П) = 3 315 тыс. руб.
Уставный капитал = 57,7 тыс. руб.
Чистые активы общества = 40 589 тыс. руб.

Заработная плата:

В 2019 году начислено заработной платы 3 млн. рублей.
В ЗАО фирма «Жилстрой» установлены сроки выплаты зарплаты в соответствии с Трудовым кодексом РФ. Сроки по выплате з/платы в основном не нарушались.

Налоги:

На 01.01.2019 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 0,6 млн. рублей.

Всего начислено налогов за 2019 год = 2,7 млн. руб.
в т.ч. бюджетных 1,7 млн. руб.
внебюджетных 1,0 млн. руб.

Всего оплачено налогов за 2019 год = 2,1 млн. руб.
в т.ч. бюджетных 1,3 млн. руб.
внебюджетных 0,8 млн. руб.

На 01.01.2020 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 1,2 млн. рублей.

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)	87428	596
2	Тепловая энергия (Гкал)	604	991
3	Дизельное топливо, бензин (л), газ	9598,29	329
	ИТОГО:		1916

5. Перспективы развития Общества.

Основной целью, которую ставит перед собой Общество на 2020 год и ближайшую перспективу, является восстановление и укрепление 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.
- Продолжить работу по расширению методов реализации жилых домов в с. Нижнее Санчелеево.
- Продолжить работу по сокращению общехозяйственных, непроизводственных затрат. Выйти на самоокупаемость по подразделениям: «Производственная база Громовой, 33», «Управление Шевцовой, 2», «Московский проспект, 10Г».
- Продолжить работу по анализу предложений на новое строительство объектов (земельных участков под строительство).
- Контролировать, чтобы среднемесячная зарплата соответствовала среднеотраслевому уровню по Самарской области.
- Выполнять условия «Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников».

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

В 2019 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 2019 году Обществом Программы по управлению рисками Общества не принималось.

Основным риском для Общества на 2020 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.

В 2019 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 2019 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 – Акт от 24 апреля 2020 года.