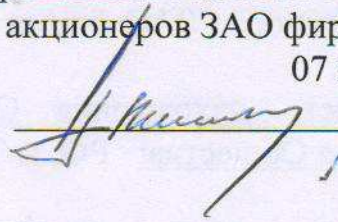


Предварительно утвержден  
решением Совета директоров —  
Протокол заседания Совета  
директоров № 4 от 24.04.2018 г.

**УТВЕРЖДЕН**  
решением годового общего собрания  
акционеров ЗАО фирма «Жилстрой»  
07 июня 2019 года




**ГODOVОЙ ОТЧЕТ  
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
ФИРМА «ЖИЛСТРОЙ»  
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2018 ФИНАНСОВОГО ГОДА**

**Генеральный директор  
ЗАО фирма «Жилстрой»**



**Валито В.А**

**Главный бухгалтер**



**Авдеева Т.Н.**

**г. Тольятти**

**2019 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-flt.ru](http://www.zhilstroy-flt.ru).

Сведения о регистрации Общества:

ЗАО фирма «Жилстрой» было зарегистрировано постановлением Мэрии г. Тольятти Самарской области 28 июня 2002 года №1274/1145 за основным государственным регистрационным номером 1036301038421, дата внесения записи 12 марта 2003 года Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам №2 по Самарской области – свидетельство серия 63 № 002126243 о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года.

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 2018 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 аудитор.

В 2018 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.

Видами деятельности ЗАО фирма «Жилстрой» в 2018 году были:

1. Производство строительно-монтажных работ на объекте заказчика по адресу: г.Тольятти, ул.Коммунистическая 102а.
2. Сдача помещений в аренду.
3. Продажа оставшихся квартир в жилом доме по адресу: г.Тольятти, ул. Гидротехническая, 22.
4. Продажа основных средств (автомобиль, УПТР).
5. Продажа материалов на сторону (сдача покрышек).
6. Строительство комплекса индивидуальных жилых домов в с. Нижнее Санчелеево по ул.Бузыцкова (НЗП).

## 3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2018 году.

### Анализ результатов работы (в тыс. руб.)

	Выручка/ Доходы	Себестоимость/ Расходы (прямые+ общехозяйств.)	Прибыль	Убыток
СМР	11 288	9 186+2188		86
Продажа квартир (2 шт.)	5 050	4 403	647	
Транспортные услуги	14		14	
Услуги по резке металла из давальческих материалов	4		4	
Аренда помещений	3 225	845+2175	205	
<b>ИТОГО по основным видам деятельности</b>	<b>19581</b>	<b>18797</b>	<b>870</b>	<b>86</b>
<b>ИТОГО валовая прибыль</b>			<b>784</b>	
Коммерческие расходы, в том числе: - коммунальные услуги по непроданным квартирам - размещение рекламы - техобслуживание места автопаркинга		90:  8,3 72,0 9,7		90
<b>ИТОГО прибыль от продаж:</b>			<b>694</b>	
Прочие доходы, в том числе: - продажа основных средств	<b>536:</b>  427	<b>260:</b>  259	<b>276:</b>  168	
<b>Прочие расходы:</b>		<b>1135</b>		<b>1135</b>
<b>ИТОГО убыток до налогообложения:</b>				<b>165</b>
Разница между налоговым и бухгалтерским учетом				65
<b>Всего чистый убыток</b>				<b>230</b>
<b>Совокупный финансовый результат</b>				<b>230</b>

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

В незавершенном производстве (счет 20) на 31.12.2018 г. аккумулирована сумма 35 820 тыс. руб. по строительству объекта: «Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова», в том числе за 2018 год 4 257 тыс. рублей.

	Прямые затраты (счет 20), тыс. рублей	Общехозяйственные (счет 26), тыс. рублей	ИТОГО, тыс. рублей:
На 01.01.2018 г.	13 634	17 929	= 31 563
За 2018 г.	1 279	2 978	= 4 257
<b>ИТОГО на 31.12.2018 г.:</b>	<b>= 14 913</b>	<b>= 20 907</b>	<b>= 35 820</b>

**Валюта баланса на 31.12.2018 г. = 52 783 тыс. руб.**

(в Активе (А): «Основные средства» 5 060 тыс.руб.,  
счет 10 «Материалы» 845 тыс. руб.,  
счет 41.04 «Товары на складах» 2 733 тыс. руб.,  
счет 20 «Незавершенное производство» 35 820 тыс. руб.)

Дебиторская задолженность на 31.12.2018 г. (А) = 693 тыс. руб.  
Кредиторская задолженность на 31.12.2018 г. (П) = 2 788 тыс. руб.  
Уставный капитал = 57,7 тыс. руб.  
Чистые активы общества = 41 654 тыс. руб.

**Заработная плата:**

В 2018 году начислено заработной платы 4,4 млн. рублей. Сроки по выплате з/платы не нарушались, задолженность по зарплате отсутствует.

**Налоги:**

На 01.01.2018 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 0,7 млн. рублей.

Всего начислено налогов за 2018 год = 3,3 млн. руб.  
в т.ч. бюджетных 1,9 млн. руб.  
внебюджетных (с учетом возврата из ФСС) 1,4 млн. руб.

Всего оплачено налогов за 2018 год = 3,4 млн. руб.  
в т.ч. бюджетных 1,7 млн. руб.  
внебюджетных 1,7 млн. руб.

На 01.01.2019 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 0,6 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)	80 534	509
2	Тепловая энергия (Гкал)	654	991
3	Дизельное топливо, бензин (л)	14 087,59	507
	<b>ИТОГО:</b>		

#### 5. Перспективы развития Общества.

Основной целью, которую ставит перед собой Общество на 2018 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.
- Осуществлять контроль и технический надзор за строительством объекта: «Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова».
- Активизировать работу по реализации жилых домов в с. Нижнее Санчелеево.
- Продолжить работу по сокращению общехозяйственных, непроизводственных затрат. Выйти на самоокупаемость по подразделениям.
- Продолжить работу по анализу предложений на новое строительство объектов (земельных участков под строительство).
- Обеспечивать выполнение гарантийных обязательств перед жильцами сданного жилого дома по ул. Гидротехническая, 22.
- 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 2018 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 2018 году Обществом Программы по управлению рисками Общества не принималось.

Основным риском для Общества на 2019 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 2018 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: 12,39%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 12,39%.

#### **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 2018 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 25 апреля 2019 года.