

Предварительно утвержден
решением Совета директоров —
Протокол заседания Совета
директоров № 3 от 12.04.2021 г.

УТВЕРЖДЕН
решением годового общего собрания
акционеров ЗАО фирма «Жилстрой»
25 июня 2021 года
Протокол №1 от 28.06.2021г.

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
ФИРМА «ЖИЛСТРОЙ»
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2020 ФИНАНСОВОГО ГОДА**

**Генеральный директор
ЗАО фирма «Жилстрой»**



[Signature]
Валито В.А

Главный бухгалтер

[Signature] **Авдеева Т.Н.**

г. Тольятти

2021 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»: 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.

В 2021 году была назначена 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 2020 году аудитором Общества утверждено ООО «Аудит и консалтинг»: 1056320270467, ИНН 6321160416, КПП 632101001.

ООО «Аудит и консалтинг» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» за № 247 от 15.11.2016 года, (ОРНЗ) 11606058088.

Директор - Мальгин Сергей Николаевич.

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 2020 г. были:

1. Сдача помещений в аренду;
2. Продажа жилых домов в с. Нижнее Санчелеево;
3. Продажа земельных участков;
4. Продажа основных средств;
5. Продажа материалов на сторону.

3. Отчет Совета директоров о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности в 2020 году.

Анализ результатов работы (в тыс. руб.)

| | Выручка/ Доходы | Себестоимость/ Расходы (прямые+ общехозяйств.) | Прибыль | Убыток |
|---|--------------------|---|-------------|----------------|
| Продажа жилых домов | 1 565 | 4 329 | | 2 764 |
| Продажа земельных участков | 185 | 250 | | 65 |
| Аренда помещений | 3 993 | 781 + 4 517 | | 1 305 |
| ИТОГО результат по основным видам деятельности | 5 743 | 9 877 | | |
| ИТОГО валовая прибыль (убыток) | | | | = 4 134 |
| Коммерческие расходы, в том числе: | | 24: | | = 24 |
| - размещение рекламы | | 4 | | |
| - техобслуживание места автопаркинга | | 13,4 | | |
| - услуги оценщика | | 6,5 | | |
| ИТОГО прибыль (убыток) от продаж: | | | | = 4 158 |
| Прочие доходы, в том числе: | 753: | 285: | 468: | |
| - продажа основных средств, материалов | 738 | 285 | 453 | |
| - возмещение расходов по суду | 15 | | 15 | |
| Прочие расходы, в том числе: | | 2 659: | | 2 659 |
| - списание основных средств | | 1 626 | | |
| - не принимаемые для целей налогообложения | | 252,9 | | |
| - за счет чистой прибыли | | 20,3 | | |
| ИТОГО результат по прочей деятельности | 753 | 2 944 | | = 2191 |
| ИТОГО прибыль (убыток) до налогообложения: | | | | = 6 349 |
| Отложенный налог на прибыль | | | 721 | |
| Прочее (налоговые санкции) | | | | 41 |

| | | | | |
|--|--|--|--|----------------|
| Всего чистый убыток | | | | = 5 669 |
| Совокупный финансовый результат периода | | | | = 5 669 |

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

В незавершенном производстве (счет 20.01) на 31.12.2020 г. аккумулирована сумма с общехозяйственными расходами 33 030 тыс. руб. по строительству объекта: «Комплекс ИЖД в с. Нижнее Санчелеево по ул. Бузыцкова», в том числе за 2020 год 53 тыс. рублей:

| | Прямые затраты (счет 20.01), тыс. рублей | Общехозяйственные (счет 26), тыс. рублей | ИТОГО, тыс. рублей: |
|------------------------------------|---|---|--------------------------------|
| На 01.01.2020 г. | 15 314 | 21 992 | = 37 306 |
| За 2020 г. | 30 | 23 | = 53 |
| ИТОГО: | = 15 344 | = 22 015 | = 37 359 |
| За 2020 г. продано | - 1 791 | - 2 538 | - 4 329 |
| ИТОГО на 31.12.2020 г.: | = 13 553 | = 19 477 | = 33 030 |

Заработная плата:

В 2020 году начислено заработной платы 2,3 млн. рублей.
В ЗАО фирма «Жилстрой» установлены сроки выплаты зарплаты в соответствии с Трудовым кодексом РФ:
28 числа текущего месяца – аванс за 1-ю половину месяца,
13 числа месяца, следующего за расчетным – зарплата за 2-ю половину месяца.
Сроки по выплате з/платы в основном не нарушались.

Налоги:

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

| | |
|--|----------------------------|
| Всего начислено налогов за 2020 год | = 2,3 млн. руб. |
| в т.ч. бюджетных | 1,7 млн. руб. |
| внебюджетных | 0,6 млн. руб. |
| Всего оплачено налогов за 2020 год | = 2,2 млн. руб. |
| в т.ч. бюджетных | 1,5 млн. руб. |
| внебюджетных | 0,7 млн. руб. |

На 01.01.2021 года вся задолженность по уплате налогов в бюджет и внебюджетные фонды составляла 1,3 млн. рублей.

Валюта баланса на 31.12.2020 г.

= 47 011

тыс. руб.

(в Активе (А):

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| счет 01 «Основные средства» | 3 098 тыс.руб., |
| счет 09 «Отложенные налоговые активы» | 5 913 тыс.руб., |
| счет 10 «Материалы» | 442 тыс. руб., |
| счет 20 «Незавершенное производство» | 33 030 тыс. руб., |
| счет 41.04 «Товары на складах» | 2 483 тыс. руб.) |

| | |
|---|--------------------|
| Дебиторская задолженность на 31.12.2020 г. (А) | = 1 849 тыс. руб. |
| Кредиторская задолженность на 31.12.2020 г. (П) | = 4 048 тыс. руб. |
| Уставный капитал | = 57,7 тыс. руб. |
| Чистые активы общества | = 34 920 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) | 85223 | 616 |
| 2 | Тепловая энергия (Гкал) | 506 | 769 |
| 3 | Дизельное топливо, бензин (л), газ | 5213 | 190 |
| | ИТОГО: | | 1575 |

5. Перспективы развития Общества.

Основной целью, которую ставит перед собой Общество на 2021 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 благоприятную 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 на 5% в соответствии с уровнем инфляции 2020 года.
- Выполнять условия «Положения об оплате труда и материальном стимулировании работников».

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

В 2020 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 2020 году Обществом Программы по управлению рисками Общества не принималось.

Основным риском для Общества на 2021 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 2020 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.

УТВЕРЖДЕН

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 06 апреля 2021 года.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
ФИРМА «ЖИЛСТРОЙ»
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ 2020 ФИНАНСОВОГО ГОДА

Генеральный директор
ЗАО фирма «Жилстрой»



Валенто В.А.

Главный бухгалтер

Александр Г.И.

г. Тюмень

2021 г.